

PROVINCIA DE BUENOS AIRES



DIARIO DE SESIONES DE LA CAMARA DE DIPUTADOS

12a. SESION ORDINARIA

Presidencia del señor diputado Horacio Ramiro González

Secretarios: señores Manuel Eduardo Isasi, Néstor Mauro, Néstor Méndez,
Walter Iluminatti, Daniel Dardo Lorea y Pablo David Obeid

DIPUTADOS PRESENTES:

Abarca Walter José
Acuña Carlos Alberto
Alves Wellington Jorge
Antonuccio Alfredo Mario
Arata María Valeria
Armendariz Alejandro Pablo
Atanasof Gonzalo R.
Britos Guillermo A.
Bruera Gabriel Oscar
Budassi Ivan Fernando
Buil Abel Eduardo
Carusso Walter Héctor
Caviglia Franco Agustín
Cestona Germán Enrique
Couly Verónica
Cubría Patricia
D'Alessandro Mauricio L.
De Jesús Juan
Denot Liliana Elsa
Di Pascuale Rodolfo Marcelo
Díaz Marcelo Eduardo
Eliás Manuel
Eslaiman Rubén
España Alberto Mariano
Feliú Marcelo
Ferri Gustavo Enrique
Filpo Roberto Silvio
Funes Miguel Ángel José
García Aldo
García Carlos Alberto
Garro Julio
Giaccone Rocío Soledad

Golia Rubén Darío
González Horacio Ramiro
Grana Adrián Eduardo
Guido Marcela
Gutiérrez Carlos R.
Iriart Rodolfo Adrián
Jano Ricardo Javier
Juárez Juan Carlos
Laspiur Mirta Norma
Liempe Rita Beatriz
Lissalde Ricardo
López Mónica S.
Lorenzino Matta Guido M.
Mancini Jorge Omar
March Alicia Virtudes
Martello Walter
Martínez Héctor Eduardo
Martínez María Alejandra
Montesanti Ricardo A.
Monzón Nancy A.
Navarro Luis Fernando
Nazabal Karina María V.
Negrelli Oscar
Nocito Viviana Eleonora
Oliver Luis Alberto
Ottavis Arias José María
Pan Rivas María del Carmen
Panella Sergio
Portos Lucía
Raverta María Fernanda
Rego Graciela Nora
Richmond Analia Elisabet
Rocca Patricia María
Rolandí Graciela Mirta

Rozas Fernando Oscar
Sánchez Alicia
Silva Alpa Nelson
Silva Gustavo Daniel
Silvestre Jorge Luis
Simonini Pedro Gabriel
Solmi Jorge Alberto
Srodek Jorge
Vago Ricardo Nicolás
Valicenti César Daniel
Vignali Mario Gustavo
Zacca Leonel Omar

DIPUTADOS AUSENTES:

Antonijevic Fernanda
Caputo Mario Daniel
Cosentino Moreto Martín M.
Fariás Pablo C.
Lacava María Laura
Lazzeretti Alfredo Remo
Mensi Aldo Luis
Pérez Raúl Joaquín
Piriz Juan Carlos
Scipioni Jorge Domingo
Torres María Elena
Yans Orlando

Con aviso:

Gradaschi Natalia
Saín Marcelo Fabián

- Ver asunto 20 del sumario.

(D/3.041/12-13)

Señor diputado Martello, sobre distintos aspectos relacionados con el Plan Integral de Saneamiento de la Cuenca Matanza Riachuelo.

- Ver asunto 24 del sumario.

(D/3.046/12-13)

Señor diputado Panella, sobre distintos aspectos relacionados con las obras de repavimentación de la ex ruta provincial 10, también denominada Camino Productivo.

- Ver número CVII del apéndice.

13

PROMOCIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA Y UN HÁBITAT DIGNO Y SUSTENTABLE, Y MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 25 DEL DECRETO LEY 9.533/80, RÉGIMEN DE LOS INMUEBLES DEL DOMINIO MUNICIPAL Y PROVINCIAL

Sr. Presidente (González) - Tiene la palabra el señor diputado De Jesús.

Sr. De Jesús - Señor presidente: Para hacer una moción de preferencia, solicito el tratamiento sobre tablas del expediente D/2.724/12-13 en conjunto con el punto 7 del orden del día, el D/2.690/12-13, ambos del señor diputado Alberto España.

Sr. Presidente (González) - Se va a votar la moción de preferencia formulada por el señor diputado De Jesús.

Sr. Secretario (Mauro) - Aprobado. (Aplausos en la barra)

Sr. Presidente (González) - Se va a votar la moción de tratamiento sobre tablas del expediente D/2.724/12-13 formulada por el señor diputado De Jesús.

Sr. Secretario (Mauro) - Aprobado por más de dos tercios.

Sr. Presidente (González) - Por Secretaría se dará lectura.

Sr. Secretario (Isasi) -

(D/2.724/12-13)

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Art. 1º - Objeto. La presente ley tiene por objeto la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, conforme con el artículo 36, inciso 7) de la Constitución de la provincia de Buenos Aires. Sus objetivos específicos son:

- a) Promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales.*
- b) Abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional; y*
- c) Generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo.*

Art. 2º - Lineamientos generales. La presente ley define los lineamientos generales de las políticas de hábitat y vivienda y regula las acciones dirigidas a resolver en forma paulatina el déficit urbano habitacional, dando prioridad a las familias bonaerenses con pobreza crítica y con necesidades especiales.

Art. 3º - Derecho a la vivienda. Definición. El derecho a una vivienda y a un hábitat digno comporta la satisfacción de las necesidades urbanas y habitacionales de los ciudadanos de la Provincia, especialmente de quienes no logren resolverlas por medio de recursos propios, de forma de favorecer el ejercicio pleno de los derechos fundamentales.

Art. 4º - Déficit urbano habitacional. A los fines de esta ley, se denomina déficit urbano habitacional a la escasez, calidad insuficiente o inaccesibilidad a condiciones materiales, servicios y espacios aptos para satisfacer las necesidades y promover una mejor calidad de vida de la población en el marco de un hábitat ambientalmente sostenible.

Art. 5º - Responsabilidades. El Estado provincial es el encargado de la ejecución de las políticas necesarias para la satisfacción progresiva del derecho a una vivienda y a un hábitat digno, incluyendo la participación de los gobiernos municipales y de las organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro que en su objeto social propendan al fomento de dichos objetivos y la iniciativa privada, teniendo prioritariamente en cuenta las demandas sociales de la población.

Art. 6º - Registro de demanda habitacional. Los municipios serán los responsables de registrar las demandas mencionadas en el artículo 1º inciso b) e informarlas a la autoridad de aplicación para su planificación.

Art. 7º - autoridad de Aplicación. Deberes. La autoridad de aplicación provincial será establecida por el Poder Ejecutivo en la reglamentación, asegurando que la misma cuente con la asignación presupuestaria, dotación de personal y capacidad técnica necesarias para cumplir con su deber de formular, implementar y evaluar las políticas, planes, programas, proyectos y normas de vivienda y hábitat, así como de velar por su cumplimiento y coherencia, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley.

Art. 8º - Lineamientos generales. La autoridad de aplicación y los municipios deben implementar en forma progresiva y según los medios disponibles, entre otras, actuaciones de diferente escala dirigidas a:

- a) Proveer suelo urbanizado en centros urbanos y rurales.
- b) Desarrollar nuevas áreas residenciales en centros urbanos o en asenta-

mientos rurales, mediante la construcción de conjuntos de viviendas o urbanísticos completos o de desarrollo progresivo que cuenten con la infraestructura y los servicios, las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes.

- c) Ejecutar proyectos de integración socio urbanística de villas y asentamientos precarios.
- d) Impulsar programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de viviendas tanto urbanas como rurales.
- e) Promover la recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación, preservando el valor del patrimonio histórico y social.
- f) Ejecutar la construcción, ampliación y/o mejoramiento de servicios de infraestructura básicos, de equipamientos comunitarios y/o de espacios públicos recreativos.
- g) Asegurar, en coordinación con la Escribanía General de Gobierno, la regularización dominial y la gestión escrituraria de los inmuebles construidos con el fin de permitir el acceso al título de propiedad y su constitución como bien de familia; y
- h) Atender la refuncionalización, rehabilitación y adecuación normativa de inmuebles fiscales aptos para finalidades de uso social y colectivo, en particular la provisión de suelo fiscal a los fines de su incorporación al Programa Pro.Cre.Ar creado por decreto del Poder Ejecutivo nacional 902 de fecha 12 de junio de 2012, exceptuando a los bienes incorporados de la aplicación del decreto ley 8.912/77.

Art. 9º - Afectación de recursos. La totalidad de los recursos, sean estos en dinero, obras o tierras, obtenidos a través de la aplicación de los instrumentos de actuación y mecanismos de gestión reglamentados en la presente ley deben ser destinados a los fines determinados en el artículo precedente. La reglamentación establecerá los mecanismos de administración financiera ade-

cuados para garantizar la intangibilidad de los mismos.

CAPÍTULO II

Principios rectores

Art. 10 - Principios rectores. Las políticas de vivienda y hábitat que se implementan se encuentran regidas por los siguientes principios:

- a) *El derecho a la ciudad y a la vivienda.*
- b) *La función social de la propiedad.*
- c) *La gestión democrática de la ciudad; y*
- d) *El reparto equitativo de cargas y beneficios.*

Art. 11. - Derecho a la Ciudad y a la Vivienda. Todos los habitantes de la Provincia tienen garantizado el derecho al uso y goce de la ciudad y de la vivienda, entendiéndose a éstos como el derecho a:

- a) *Un lugar adecuado para vivir en condiciones que favorezcan la integración plena a la vida urbana.*
- b) *Acceder a los equipamientos sociales, a las infraestructuras y a los servicios.*
- c) *Desenvolver apropiadamente las actividades sociales y económicas; y*
- d) *Usufructuar de un hábitat culturalmente rico y diversificado.*

Art. 12 - Función social de la propiedad inmueble. La propiedad inmueble cumple su función social cuando respeta las exigencias y determinaciones expresadas en las leyes y normas generales, así como en los planes, proyectos y reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, con el fin de garantizar la calidad de vida, el uso ambientalmente sostenible del territorio y la justicia social.

Art. 13 - Gestión democrática de la ciudad. La gestión democrática de la ciudad es entendida como un proceso de toma de decisiones que asegure la participación activa, protagónica, deliberante y autogestionada de la comunidad en general y de los ciudadanos en particular y, en especial, de las organizaciones o

asociaciones civiles que fomenten el acceso al hábitat y a la vivienda.

Art. 14 - Reparto equitativo de cargas y beneficios. La utilización justa y razonable de la facultad regulatoria por parte del Estado, a nivel provincial y municipal, en los procesos de planificación y ordenamiento urbano, con el objeto evitar producir desigualdades que fomenten la concentración del suelo.

CAPÍTULO III

Directrices generales de las políticas del hábitat

Art. 15 - Parámetros de calidad. La vivienda y el hábitat dignos se definen según los siguientes parámetros de calidad:

- a) *La localización de los proyectos habitacionales tendrá en cuenta criterios de densificación, consolidación y completamiento de las áreas urbanas, favoreciendo el aprovechamiento racional de las inversiones en equipamientos y redes de servicios, la integración socio espacial, la mixtura de usos y actividades y la riqueza y complejidad de la vida urbana. De tal forma, para su emplazamiento se priorizarán las siguientes condiciones:*
 - i. *La cercanía a las áreas de centralidad.*
 - ii. *Las facilidades de accesibilidad y conectividad.*
 - iii. *El nivel de consolidación urbana; y*
 - iv. *La cobertura de servicios y equipamientos urbanos básicos.*
- b) *Los niveles de habitabilidad de la vivienda en función de su calidad constructiva, de sus parámetros de ventilación e iluminación y de sus posibilidades de crecimiento progresivo y adaptabilidad al desarrollo futuro.*
- c) *La calidad en el tratamiento del espacio público y la integración a las áreas circundantes.*
- d) *Los niveles básicos de cobertura de la infraestructura, de los servicios, del*

equipamiento social y de accesibilidad del transporte público.

- e) El diseño edilicio bajo pautas de eficiencia y ahorro energético según los parámetros de la ley 13.059 con sus modificatorias y reglamentaciones o las normas legales que en el futuro las modifiquen o reemplacen; o
- f) El respeto a las normas de diseño sobre accesibilidad para personas con necesidades especiales.

Art. 16 - Directrices Generales. Las políticas de vivienda y hábitat son una función y responsabilidad pública y, por lo tanto, deben garantizar la defensa de derechos colectivos por aplicación del principio de la función social de la propiedad. Los planes, estrategias, programas, operatorias, proyectos y normas que conforman dichas políticas se rigen por las siguientes directrices generales:

- a) Promoción de la justa distribución de las cargas y de los beneficios generados por el proceso de urbanización.
- b) Fortalecimiento de la regulación pública sobre el suelo urbano con la finalidad de desalentar prácticas especulativas, utilizando instrumentos de recuperación y redistribución social de la valorización de los inmuebles.
- c) Diseño e implementación de un abordaje integral mediante acciones que vinculen solidariamente instrumentos urbanísticos, herramientas de gestión del suelo y operatorias de urbanización y vivienda.
- d) Fomento de la participación permanente de la población y de las asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad tanto en las etapas de formulación y de ejecución, como en las de evaluación y seguimiento.
- e) Impulso a la integración socio-urbánica y a la regularización de la tenencia de la tierra en villas y asentamientos precarios con la finalidad de hacer efectiva la incorporación de la propiedad del suelo como un derecho de los habitantes.

- f) Diversificación y promoción de la pluralidad de las respuestas, en atención a las diferentes demandas y posibilidades de acceso a distintas soluciones habitacionales de los diversos los grupos sociales.
- g) Incorporación y revalorización de las experiencias organizativas y las prácticas de los sectores populares, estimulando los procesos de autogestión del hábitat a través del cooperativismo y de otras formas asociativas, apoyando la investigación, experimentación y desarrollo de tecnologías apropiadas a dichos procesos.
- h) Evaluación constante de las políticas y acciones implementadas, analizando periódicamente su impacto.

CAPITULO IV

Instrumentos de actuación

SECCIÓN I

Promoción de procesos de producción social del hábitat y de urbanizaciones planificadas

Art. 17 - Programa de Lotes. Créase, en el ámbito de la autoridad de aplicación, el Programa de Lotes con Servicios con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias bonaerenses.

Art. 18 - Promoción de procesos de organización colectiva. La autoridad de aplicación y los municipios deben impulsar, a través de programas específicos, todos aquellos proyectos e iniciativas habitacionales y de urbanización que promuevan procesos de organización colectiva de esfuerzo propio, ayuda mutua y autogestión del hábitat, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro debidamente constituidas, incluyendo la gestión y administración cooperativa de los conjuntos habitacionales, una vez construidos.

Art. 19 - Definiciones. A los fines de esta ley se entiende por:

- a) *Producción Social del Hábitat, a todos aquellos procesos generadores de partes o de la totalidad de espacios habitacionales y de espacios y servicios urbanos que se realizan a través de modalidades de autogestión individuales o colectivas.*
- b) *Lotes con Servicios, a los proyectos de intervención urbanística que incluyen la dotación de redes de infraestructura, con o sin la provisión de un núcleo habitacional básico, y de facilitación de acceso a los servicios tanto en parcelas existentes como en nuevos parcelamientos.*
- c) *Vivienda de construcción y mejoramiento progresivo, a toda aquella unidad que, partiendo de un núcleo básico que permita su ocupación y habitabilidad en una etapa inicial, pueda crecer y mejorarse progresivamente, manteniendo la calidad constructiva, hasta alcanzar una superficie adecuada al tamaño y crecimiento de la familia.*
- d) *Urbanización progresiva, a aquellos emprendimientos en los que la construcción de las redes de agua y saneamiento, electricidad, drenaje pluvial, alumbrado público y mejoramiento vial se llevan a cabo de manera gradual, sucesiva y continua hasta alcanzar los estándares de cobertura y prestación de servicios exigidos por la legislación aplicable.*

Art. 20 - Admisión de proyectos. Para la ejecución de los emprendimientos descriptos en los artículos anteriores de esta Sección, pueden admitirse parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios y dotaciones de estacionamientos, diferentes a los establecidos por el decreto ley 8.912/77 texto ordenado por decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) *Un proyecto integral debe asegurar que, de manera progresiva, se alcancen adecuadas condiciones físicas, de habitabilidad y de funcionalidad urbana y ambiental. A tal efecto, se*

procurará alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por la mencionada legislación y las normas medioambientales y serán exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que será fundamentada expresamente.

- b) *El emplazamiento del proyecto debe ser apto para uso residencial, ubicado dentro del área urbana, con preferencia en zonas de completamiento y consolidación de tejido o en sectores adyacentes a las áreas urbanas, aptos para producir una ampliación urbana.*
- c) *El proyecto debe contemplar la dotación progresiva de los servicios básicos de infraestructura.*
- d) *En los casos de urbanizaciones sociales planificadas, deben asegurarse las medidas necesarias para la inmediata ocupación del barrio por parte de los beneficiarios seleccionados y el inicio de la construcción de las unidades habitacionales una vez que se hayan concluido las obras de urbanización.*
- e) *En los casos de proyectos habitacionales y/o de urbanizaciones sociales planificadas, éstos deben ser promovidos por la autoridad de aplicación, por los municipios, por autogestión de las familias beneficiarias o a través de una entidad sin fines de lucro debidamente constituida que los patrocine y que las organice para su ejecución por esfuerzo propio, ayuda mutua o cualquier otra forma de participación directa.*

Art. 21 - Prohibición de admisión. En relación a lo dispuesto en el artículo precedente, en ningún caso pueden ser admitidos:

- a) *Vías públicas vehiculares menores a catorce (14) metros de ancho, salvo en calles de servicio cuyo ancho mínimo será de once (11) metros, con una longitud máxima de ciento cincuenta (150) metros, o*
- b) *La constitución de parcelas con una superficie no menor a doscientos (200)*

metros cuadrados y un frente no menor a ocho (8,00) metros.

Art. 22 - Casos especiales de admisión. Pueden admitirse parcelas con una superficie mínima de hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150m²) y con un frente de hasta siete (7) metros cuando el proyecto de urbanización contemple superficies de reservas destinadas a espacios verdes públicos y a equipamientos comunitarios mayores al treinta (30) por ciento de las establecidas en el artículo 56 del decreto ley 8.912/77 texto ordenado por decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias.

Art. 23 - Infraestructura mínima. Los proyectos de urbanización deben prever como mínimo las siguientes obras de infraestructura que se ejecutarán en forma progresiva:

- a) Apertura, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.
- b) Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.
- c) Provisión de agua potable en cantidad y calidad.
- d) Sistema de eliminación de excretas que asegure la no contaminación.
- e) Forestación y señalización urbana.

Estos proyectos de infraestructura deben ser aprobados, con carácter previo, por los organismos con competencia específica según corresponda.

Art. 24 - Acceso a agua potable. Los proyectos de urbanización deben incluir conexión a la red centralizada o colectiva de agua potable y/o de desagüe cloacal o construcción de plantas potabilizadoras y/o de tratamiento, cuando se determine que mediante sistemas individuales no se asegure un adecuado saneamiento en función de las condiciones hidrogeológicas del predio y la densidad de población propuesta.

Art. 25 - Ampliación del área urbana. Puede precederse a la aprobación de la ampliación de áreas urbanas para la ejecución de los proyectos definidos en esta Sec-

ción en los casos en que la zona carezca de algunos de los servicios de agua corriente o cloacas o ambos, sin que sea exigible la provisión o tratamiento en forma centralizada o conexión a red, si se demuestra que las soluciones técnicas satisfactorias no exceden una inversión económica razonable y se condiciona al cumplimiento de los siguientes recaudos:

- a) Que no existan propuestas alternativas factibles dentro del área urbana.
- b) Que su entorno esté consolidado o semi consolidado con uso predominantemente residencial y no existan localizaciones de actividades molestas, nocivas o peligrosas para la población a localizar y sus bienes materiales.
- c) Que se asegure la dotación de agua potable y un correcto sistema de desagüe cloacal o eliminación de los líquidos cloacales acordes con la densidad poblacional, con el fin de asegurar la no contaminación de los recursos acuíferos y la dotación sanitaria indispensable para el grupo habitacional.
- d) Que no se presenten barreras urbanísticas que impidan la accesibilidad a la zona de equipamiento y que, por su ubicación y distancia, no se genere la segregación espacial y social de los grupos a localizar.
- e) Que posea aptitud hidráulica o proyecto de saneamiento hidráulico aprobado por la autoridad competente.
- f) Que no se afecte el ejercicio de actividades ligadas a la agricultura familiar.

SECCIÓN II

Integración socio urbana de villas y asentamientos precarios

Art. 26 - Régimen de Integración socio-urbana. Créase el régimen de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios existentes a la fecha de promulgación de la presente ley, cuyos objetivos y criterios de aplicación se establecen en los artículos siguientes y resultan de interés prioritario para la provincia de Buenos Aires.

Art. 27 - Integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios. Definiciones. A los fines de la presente ley se entienden de por:

- a) *Integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios: al conjunto de acciones que de forma progresiva, integral y participativa, incluyan, entre otras, la construcción, mejora y ampliación de las viviendas, del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, cuando existieran, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el redimensionamiento parcelario y la regularización dominial.*
- b) *Villas: a las urbanizaciones o autourbanizaciones informales producto de ocupaciones de tierra urbana vacante o de la afectación de tierras fiscales por el Estado para asentar a familias provisoriamente, cuyas características son que: producen tramas urbanas irregulares, no son barrios amanzanados sino organizados en intrincados pasillos, las viviendas son construidas con materiales precarios o de desecho, cuentan con alta densidad poblacional y con escaso o nulo espacio verde e infraestructura auto provista.*
- c) *Asentamientos precarios: a aquellos barrios informales en los que sus trazados urbanos tienden a ser regulares y planificados, son general decididos y organizados colectivamente, están ubicados en su mayoría sobre tierra privada vacante degradada, los ocupantes buscan legitimarse como propietarios, las viviendas tienen algún nivel de firmeza, se han reservado espacios públicos para plazas y otros equipamientos y se han ido formalizando paulatinamente las redes de servicios públicos.*

Art. 28 - Relevamiento de barrios y asentamientos. Créase el Registro Público provincial de Villas y Asentamientos Precarios, en el ámbito de la autoridad de aplicación,

que actúa con ajuste a los siguientes parámetros:

- a) *Constituye la herramienta única y centralizada de relevamiento, captación y registro de datos para la implementación del régimen de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios.*
- b) *Desarrolla sus funciones en coordinación permanente con los municipios.*
- c) *Releva, documenta, estudia y registra de modo pormenorizado la ubicación, características y condiciones de los villas y asentamientos precarios existentes a la fecha de promulgación de la presente ley.*
- d) *Actualiza periódicamente la información relevada y la integra a un Sistema de Información Geográfica.*
- e) *Elabora proyectos integrales para asegurar el establecimiento permanente de los ocupantes con acceso a los servicios básicos necesarios, pudiendo establecer restricciones al dominio en los títulos de propiedad para evitar procesos de gentrificación; y*
- f) *Cesa en sus funciones, de pleno derecho, una vez concluidos los procesos de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios relevados. La Gerencia General de Desarrollo Territorial de ARBA, en su carácter de autoridad de aplicación de la ley 10.707, prestará su colaboración y suministrará en forma inmediata los datos que le sean requeridos por el Registro Público provincial de Villas y Asentamientos Precarios relevados.*

Art. 29 - Relocalización. En todos los casos que fueran posibles, las relocalizaciones sólo afectarán a una porción de la población del barrio y deberán obedecer a los siguientes criterios:

- a) *Necesidades de reordenamiento urbano.*
- b) *Hacinamiento de hogares; o*
- c) *Factores de riesgo social, hidráulico o ambiental.*

Art. 30 - Suelos degradados. En los ca-

sos de existencia de suelos degradados o decapitados cuyo origen sea resultado de producción extractiva, que en su estado actual no sean aptos para usos urbanos pero sí susceptibles de recuperación mediante obras o acciones adecuadas, y que por su localización se presenten como barreras urbanísticas en sectores de área urbana o semiurbanizada, pueden urbanizarse con parte de la infraestructura de servicios, potenciándose los indicadores de ocupación y densidad en función de los espacios verdes o libres públicos que en ellos se generen.

Art. 31 - Admisión de parcelas. Para los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios se pueden admitir parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios, factores de ocupación de suelo, factores de ocupación total, densidades, estándares de espacios verdes, reservas para equipamiento comunitario, superficie cubierta mínima por habitante y dotaciones de estacionamientos, diferentes a los establecidos por el decreto ley 8.912/77 texto ordenado por decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias.

Art. 32 - Estándares de calidad. Los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios deben procurar alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por el decreto ley 8.912/77 texto ordenado por decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias y son exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que debe ser fundamentada expresamente.

Art. 33 - Parcelas internas. Para los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios pueden autorizarse parcelas internas sólo cuando se originen para crear lotes independientes correspondientes a viviendas existentes recuperables, debiendo asegurar en todos los casos los accesos y salidas desde la vía pública.

Art. 34 - Redimensionamiento parcelario. Para los proyectos de integración socio ur-

ba de villas y asentamientos precarios deben asegurar que el redimensionamiento parcelario para la regularización urbano dominial permita el adecuado desarrollo de la vivienda familiar y la correcta accesibilidad y circulación.

Art. 35 - Participación y elección de representantes. En cada proceso particular de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios se debe asegurar la plena participación de los habitantes, tanto en forma individual como colectiva.

A tales fines, la autoridad de aplicación establecerá mecanismos para garantizar la expresión de los habitantes comprendidos en las acciones de integración socio-urbana, mediante la postulación y elección democrática de sus representantes.

Art. 36 - Planes de Integración Socio-Urbana. Mesa de Gestión. La autoridad de aplicación elaborará Planes particulares de Integración Socio-Urbana para llevar a cabo las acciones prescriptas en el artículo 27 inciso a), los que debe someter a consideración y aprobación previa de una Mesa de Gestión participativa para la urbanización de villas y asentamientos, integrada por representantes de la autoridad de aplicación, del municipio involucrado en la urbanización, del Poder Legislativo, de los representantes del barrio alcanzado por la misma y del Defensor del Pueblo. La ejecución de los planes quedará igualmente sujeta al seguimiento permanente por parte de la mesa de gestión participativa.

SECCIÓN III

Fomento del crédito para la mejora del hábitat

Art. 37 - Sistema de financiamiento y asistencia técnica. Créase, en el ámbito de la autoridad de aplicación, el Fondo Fiduciario Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat, con el objeto de financiar, bajo cualquier modalidad, las necesidades de familias de bajos recursos con déficit urbano habitacional que no sean consideradas sujetos de crédito por

la banca formal, ya sea por sus bajos ingresos o por carecer de garantías reales. El Poder Ejecutivo reglamentará su duración, funcionamiento y mecanismos de administración y control.

Art. 38 - Patrimonio. El patrimonio del Fondo Fiduciario Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat se integra por:

- a) Los recursos del Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos que específicamente se le asignen.
- b) Los recursos provenientes de planes nacionales para la mejora o solución habitacional que le sean afectados.
- c) Una contribución adicional específica sobre el impuesto inmobiliario correspondiente a predios baldíos, conforme se establece en la presente ley.
- d) El producido de sus operaciones y de la renta, frutos y venta de sus activos; o
- e) Contribuciones, subsidios, legados o donaciones.

Art. 39 - Fondeo del sistema de financiamiento. Establécese, a partir del ejercicio fiscal 2013, una contribución adicional del cincuenta (50) por ciento sobre el impuesto inmobiliario total determinado que corresponda a la Planta Urbana Vacante o Baldíos por aplicación de la ley Impositiva, cuya recaudación se destinará al Fondo Fiduciario Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat. La Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires instrumentará las modificaciones necesarias en sus sistemas para identificar y transferir diariamente el porcentaje de la recaudación del impuesto inmobiliario establecido como de afectación específica en el presente artículo a una cuenta abierta en el Banco de la provincia de Buenos Aires, que actuará como Fiduciario.

Art. 40 - Implementación y finalidad. El Fondo fiduciario operará a través de los municipios, organizaciones gubernamentales, no gubernamentales sin fines de lucro o mixtas, que serán consideradas Organiza-

ciones de Microcrédito para el otorgamiento de préstamos a las familias beneficiarias destinados al pago de mano de obra y a la compra de materiales e insumos para:

- a) Ampliación, refacción, terminación y/o mejora de la vivienda.
- b) Construcción o terminación de instalaciones internas, incluyendo la conexión a redes de servicios básicos; o
- c) Construcción de redes públicas domiciliarias de servicios básicos.

Art. 41 - Asistencia técnica. Las Organizaciones de Microcrédito, incluidas en el artículo 40, deben ofrecer asistencia técnica, oportuna y ajustada a las necesidades concretas de las familias beneficiarias de los préstamos descriptos en el artículo precedente, para que el proceso de mejoramiento habitacional se desarrolle de manera satisfactoria. Para el cumplimiento de estas funciones el fiduciario asiste a las organizaciones de microcrédito por medio de préstamos subsidiados, recursos no reembolsables, capacitación y asistencia técnica, acorde al cumplimiento de las metas de evaluación y monitoreo, de fortalecimiento institucional y de capacitación de recursos humanos que previamente establezca.

Art. 42 - Exención impositiva. Las operaciones de financiamiento que se realicen en el marco del sistema de financiamiento y asistencia técnica para la mejora del hábitat popular creado en la presente Sección se encuentran exentas de los impuestos a los ingresos brutos y de sellos y de las tasas retributivas de servicios.

Art. 43 - Apoyo a cooperativas de ahorro. La autoridad de aplicación, por sí o en forma asociada con otras instituciones públicas o privadas, debe apoyar todas aquellas iniciativas de cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat, existentes o en formación, para que sus asociados puedan consolidar los recursos provenientes del ahorro, tengan acceso a servicios financieros y obtengan créditos hipotecarios para la producción, mejora, ampliación o adquisición de sus viviendas.

SECCIÓN IV

Zonas de promoción del hábitat social

Art. 44 - Zonas especiales y reservas de tierra. Los planes y normas urbanísticas municipales deben establecer en forma explícita zonas especiales y reservas de tierras en predios vacantes u ocupados, con la finalidad de asegurar las condiciones legales para la puesta en marcha de procesos de regularización urbana y dominial, resguardar la permanencia de la población residente y promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas.

Art. 45 - Zonas de Promoción del Hábitat Social. En los predios calificados como Zonas de Promoción del Hábitat Social, los municipios pueden determinar parámetros urbanísticos, normas administrativas, incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento específicos, a los efectos de facilitar el cumplimiento de las finalidades establecidas en el artículo anterior. La identificación de terrenos debe realizarse en función del déficit urbano habitacional y las proyecciones de crecimiento urbano y poblacional.

SECCIÓN V

Acceso al suelo para la promoción del hábitat y participación en las valorizaciones inmobiliarias generadas por la acción urbanística

Art. 46 - Hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias. Constituyen hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias en su ejido, los siguientes:

- a) *La incorporación al Área Complementaria o al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Rural.*
- b) *La incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Complementaria.*
- c) *El establecimiento o la modificación*

del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.

- d) *La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo, el Factor de Ocupación Total y la Densidad en conjunto o individualmente.*
- e) *La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.*
- f) *Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios; y*
- g) *Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable.*

Art. 47 - Carácter de la participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias. Las participaciones de los municipios en las valorizaciones inmobiliarias establecida en la presente ley, en los casos que corresponda, se hacen efectivas con carácter adicional y complementario a las cesiones establecidas en el artículo 56º del decreto ley 8.912/77 texto ordenado por el decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias.

Art. 48 - Momentos de exigibilidad. La participación en las valorizaciones inmobiliarias sólo es exigible cuando se presente para el propietario o poseedor del inmueble cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) *Solicitud de permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 45 de la presente ley.*
- b) *Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo; o*

- c) *Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquellos resultantes de herencias y donaciones sin cargo, aplicable al cobro de la participación en la renta de que trata el artículo 46.*

Art. 49 - Formas de pago. La participación en la renta urbana puede efectivizarse mediante cualquiera de los siguientes medios, siendo ellos de aplicación en forma alternativa o combinada:

- a) *En dinero efectivo, que será destinado exclusivamente a la construcción o mejoramiento de viviendas y/o construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos sociales en sectores de asentamientos o viviendas de población de bajos recursos.*
- b) *Cediendo al municipio una porción del inmueble objeto de la participación, de valor equivalente a su monto; o*
- c) *Cediendo al municipio inmuebles localizados en otras zonas del Área Urbana y/o Complementaria, accesibles desde vía pública y conforme a los criterios de localización adecuada establecidos en el artículo 15, apartado a) de la presente ley, previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, incorporando las valorizaciones producidas por la aprobación del emprendimiento y por la modificación de la norma urbanística que se requiera.*

Art. 50 - Contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria. Los municipios deberán establecer por una Ordenanza de carácter general una contribución obligatoria no inferior al diez (10) por ciento de la valorización inmobiliaria generada por los hechos enunciados en el artículo 46 de la presente ley, con ajuste a los criterios de exigibilidad y pago establecidos precedentemente.

Art. 51 - Grandes desarrollos inmobilia-

rios. Determinación presunta y pago a cuenta. Los sujetos obligados al pago de la contribución establecida por el municipio en que se que desarrollen los emprendimientos indicados en el artículo 46 inciso f) de la presente ley, tales como emprendimientos de clubes de campo, barrios cerrados y toda otra forma de urbanización cerrada; o cementerios privados o de emprendimientos de grandes superficies comerciales, quedando incluidos en esta última categoría los establecimientos que conformen una cadena de distribución según lo establecido en la ley 12.573 y su reglamentación, siempre que ocupen predios de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados, sin importar el área o zona del ejido municipal en la que se instalen, de acuerdo a lo dispuesto en los incisos b) y c) del artículo 49, cederán como pago a cuenta de la determinación definitiva, sujeto al cómputo de equivalencia y valorización final, el 10 por ciento de la superficie total de los predios afectados o sus equivalentes en dinero o suelo urbanizable.

Art. 52 - Modificación del decreto ley 6769/58. Sustituyese el inciso 31) del artículo 226 del decreto ley 6.769/58, por el siguiente texto:

- 31. Participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias originadas en todas aquellas decisiones y acciones urbanísticas que permitan, en conjunto o individualmente, el uso más rentable de un inmueble o bien el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable.»*

Art. 53 - Incorporación al decreto ley 6769/58. Incorporase como inciso 32) del artículo 226 del decreto ley 6769/58, el siguiente texto:

- 32. Cualquier otra contribución, tasa, derecho o gravamen que imponga la municipalidad con arreglo a las disposiciones de la Constitución.*

Art. 54 - Instituto de la Vivienda. Faculta-

des. La facultad establecida en el artículo 23 de la ley 5.396 General de la Vivienda, corresponde al Instituto de la Vivienda de la provincia de Buenos Aires, con ajuste a los siguientes parámetros:

- a) Los bienes inmuebles afectados sólo podrán destinarse al cumplimiento de programas de vivienda social.
- b) La afectación de inmuebles se realizará por acto administrativo debidamente motivado que será dado a publicidad como mínimo a través del "Boletín Oficial", dos diarios, uno de circulación provincial y otro local, y el sitio de Internet del Instituto de la Vivienda, y podrá efectuarse por zonas previamente identificadas de acuerdo a su criticidad, en base a un relevamiento obligatorio de todos los predios emplazados en la zona, que resulten aptos para la finalidad establecida en esta ley.
- c) La adquisición de terrenos o constitución de servidumbres sobre terrenos podrán acordarse en forma directa con sus titulares dominiales, siempre que acrediten la posesión e inscripción dominial del inmueble a su nombre por un plazo no inferior a cinco (5) años previos al acuerdo, y que el precio pactado no supere el valor establecido en la tasación efectuada al efecto por bancos oficiales.
- d) Se considera que en todos los casos el acto administrativo que disponga la adquisición por acuerdo directo puede afectar derechos subjetivos o intereses legítimos, por lo que deberán observarse los requisitos esenciales y sustanciales previstos en el ordenamiento administrativo para dictar el acto, incluyendo la intervención de los organismos indicados en el artículo 38 y concordantes del decreto ley 7.543/69 texto ordenado por decreto 969/87; y
- e) Si fracasare el acuerdo directo con los titulares dominiales, deberá promoverse el juicio correspondiente por conducto de la Fiscalía de Estado, órgano que asumirá la representación

del Instituto de la Vivienda en ejercicio de las atribuciones conferidas por el decreto ley 7.543/69 texto ordenado por decreto 969/87.

SECCIÓN VI

Consortios urbanísticos

Art. 55 - Consortios urbanísticos. A los fines de esta ley se denomina consorcio urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estas personas físicas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o de edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas.

Art. 56 - Valor de unidades inmobiliarias. El valor de las unidades inmobiliarias a ser entregadas al propietario del inmueble aportado, se debe corresponder con el valor del inmueble antes de la ejecución de las obras, más una razonable tasa de ganancia que surgirá de los convenios específicos que se suscriban al efecto.

SECCIÓN VII

Gestión democrática y participación

Art. 57 - Promoción de la participación. En las diferentes instancias de planificación y gestión del hábitat, los organismos provinciales y municipales deben asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas, para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativa. Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los diferentes procedimientos y también a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de acciones y derechos ante los órganos administrativos y judiciales correspondientes.

Art. 58 - Instrumentos de participación.

Para garantizar una gestión democrática de la Ciudad se deben utilizar, entre otros, los siguientes instrumentos:

- a) *Órganos o instancias multiactorales formalizadas.*
- b) *Debates, audiencias y consultas públicas; y*
- c) *Iniciativas populares para proyectos de normativas vinculadas con planes, programas y proyectos de hábitat y desarrollo urbano.*

Art. 59 - Acceso a la información. Los organismos públicos deben adoptar las medidas necesarias que garanticen el acceso y consulta a la información necesaria para garantizar la participación efectiva de la población en las instancias de planificación y gestión del hábitat.

SECCIÓN VIII

Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat

Art. 60 - Creación. Créase, en el ámbito de la autoridad de aplicación, el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat, que debe actuar como órgano multiactoral de consulta y asesoramiento de las políticas y programas en el marco de la presente ley y de acuerdo con lo que establezca la reglamentación.

Art. 61 - Composición. La autoridad de aplicación designa al Presidente del Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat y dicta las normas y requisitos para su integración, organización y funcionamiento, garantizando la participación de:

- a) *Representantes de la autoridad de aplicación.*
- b) *Representantes de organizaciones no gubernamentales con incumbencias en temas vinculados en la presente ley.*
- c) *Representantes de Colegios Profesionales afines a la materia de esta ley.*
- d) *Representantes de los municipios.*
- e) *Representantes de las Universidades*

públicas con sede en la provincia de Buenos Aires y carreras vinculadas a las temáticas del hábitat; y

- f) *Representantes del Poder Legislativo.*

Art. 62 - Integración ad honorem. Los integrantes del Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat participan en forma honoraria y ejercen su cargo durante dos (2) años pudiendo ser renovables por igual período por una única vez.

Art. 63 - Convocatoria de instituciones. El Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat puede convocar, en caso de considerarlo necesario, a aquellas instituciones o especialistas que pudieran contribuir a la mejor resolución de los temas de su competencia.

CAPITULO V

Norma modificatoria

Art. 64 - Modificación del decreto ley 8.912/77 texto ordenado por decreto 3.389/87. Sustitúyense los artículos 84 al 90 y 92 del decreto ley 8.912/77 texto ordenado por decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias, a tenor de los siguientes textos:

Art. 84 - Los municipios, a través de sus planes y/o mediante ordenanzas específicas, podrán declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada según las siguientes definiciones:

- a) *Baldío: Todo inmueble en cuyo terreno no existen edificaciones y no tiene uso para actividades económicas.*
- b) *Edificación derruida: Aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado o hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal.*
- c) *Edificación paralizada: Aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.*

El propietario del inmueble sujeto a la declaración establecida en el presente artículo deberá ser notificado por el Departamento Ejecutivo municipal a través de un medio fehaciente, de la obligación según las normas aplicables. A tales efectos podrán conformarse consorcios urbanísticos.

Art. 85 - La implementación de la obligación a la que se refiere el artículo 84 de la presente ley será establecida por los municipios de acuerdo a los siguientes parámetros:

- a) Los plazos para edificar o urbanizar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a cinco (5) años, contados a partir de la declaración.*
- b) A partir de la aprobación del proyecto, el propietario tendrá un año de plazo máximo para iniciar las obras.*
- c) En emprendimientos de gran envergadura, con carácter excepcional, una ordenanza municipal específica podrá prever su conclusión en etapas, garantizándose que el proyecto aprobado comprenda el emprendimiento como un todo.*
- d) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y cuando esto ocurra deberá hacerse constar dicha circunstancia en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.*

A los fines de este artículo, se entenderá por parcelamiento o edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.

Art. 86 - En caso de incumplimiento de las condiciones y de los plazos previstos en el artículo anterior o no habiéndose cumplido las etapas previstas, el municipio podrá aplicar un gravamen especial sobre el inmueble que será progresivo en

el tiempo, mediante el aumento de la alícuota por un plazo de cinco (5) años consecutivos, y cuyo valor será fijado en la Ordenanza Impositiva.

Transcurrido el plazo de cinco (5) años sin que la obligación de parcelar y/o edificar se hubiere cumplido, el municipio continuará aplicando la alícuota máxima, hasta que se cumpla la citada obligación, garantizándose la prerrogativa prevista en el artículo 84º de la presente ley.

Queda prohibido conceder exenciones o condonaciones de deudas relativas al gravamen progresivo a que alude este artículo.

Art. 87 - Transcurridos cinco (5) años de cobro del gravamen especial progresivo establecido en el artículo anterior, sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento y/o edificación, el inmueble quedará por la presente ley declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación por parte de la municipalidad respectiva.

Art. 88 - El municipio procederá al adecuado aprovechamiento del inmueble en un plazo máximo de cinco (5) años, contados a partir de su incorporación a su patrimonio, con ajuste a los siguientes parámetros:

- a) El uso y destino que se realice podrá hacerse efectivo directamente por el organismo municipal al cual sea afectado o mediante la enajenación o concesión a terceros, observándose, en dichos casos, el debido procedimiento licitatorio.*
- b) En el caso de enajenación o concesión a terceros se mantienen para el adquirente del inmueble, las mismas obligaciones de parcelamiento y/o edificación previstas en el artículo 84 de esta ley; y*
- c) Producido el incumplimiento al que alude el inciso anterior, se revocará el dominio de la parcela respectiva a favor del municipio*

Art. 89 - El Poder Ejecutivo provincial

y los municipios podrán asociarse con otras entidades públicas y/o con personas físicas o jurídicas privadas por iniciativa de cualquiera de éstos, para desarrollar en conjunto áreas correspondientes al ejido municipal mediante el sistema de reajuste de tierras. El mecanismo de reajuste de tierras será de utilización cuando se requiera la reconfiguración de la estructura parcelaria existente en los casos de creación o ampliación de núcleos urbanos y en los casos de renovación, reestructuración o transformación de sectores en áreas urbanas o complementarias, incluyendo los de regularización de villas y asentamientos precarios.

Art. 90 - Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios en una área o zona debidamente determinada, transfieran su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le permitan que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto. Los proyectos que requieran la utilización del mecanismo de reajuste de tierras podrán ser desarrollados por grupos de propietarios asociados a través de un plan particularizado, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Art. 92 - En cualquiera de los casos, el reajuste de tierras se encuadrará en un plan particularizado que determinará la metodología de valuación de las tierras e inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la normativa urba-

nística vigente antes de la delimitación del proyecto, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, que se basarán en los usos y densidades previstos en dicho plan.

CAPITULO VI

Disposiciones complementarias y transitorias

Art. 65 - Priorización de inversiones. El Poder Ejecutivo, los municipios y las empresas prestadoras de servicios públicos priorizarán en sus planes de obras y de inversión aquéllas destinadas a la mejora de las condiciones de hábitat de los sectores de menores recursos.

Art. 66 - Tramitación de expedientes. Los expedientes de tramitación de los proyectos de vivienda, urbanización o regularización urbana y domínial dirigidos a mejorar las condiciones de hábitat de los sectores populares se deben diligenciar eximiéndolos del pago de tasas y derechos y se deben tramitar bajo la instrucción de preferente despacho en las distintas dependencias de la Administración Pública provincial, invitándose a los municipios, como así también a las empresas prestadoras de servicios públicos, a proceder de igual manera.

Art. 67 - Programa de capacitación y difusión. La autoridad de aplicación debe implementar un programa de capacitación y difusión de los contenidos y de los aspectos instrumentales de la presente ley. El programa debe abarcar a todos los organismos provinciales, municipios, organizaciones sociales, organizaciones profesionales e instituciones educativas o de investigación vinculados con la temática de la ley.

Art. 68 - Valuación fiscal de los predios urbanos vacantes o baldíos. La base imponible para la determinación del impuesto inmobiliario correspondiente a la tierra urbana sin incorporación de edificios u otras mejoras justipreciadas, de acuerdo a lo establecido por el artículo 170 del Código Fiscal,

Octubre, 18 de 2012

LEGISLATURA DE BUENOS AIRES

12a. sesión ordinaria

ley 10.397 texto ordenado por Anexo I de la resolución 39/11, se establecerá a partir del ejercicio fiscal 2013 aplicando, como mínimo, un coeficiente de uno con veinticinco (1,25) sobre la valuación fiscal asignada de conformidad con la ley 10.707.

Art. 69 - Regularización dominial. Extiéndese la aplicación de la ley 13.342 a todos los bienes inmuebles cuya construcción o financiamiento se realizara en el marco de la presente ley dentro de los diez (10) años de su promulgación. Las regularizaciones dominiales a ejecutar en el marco de esta ley quedan comprendidas en el artículo 4º inciso d) de la ley 10.830 y podrán ser requeridas directamente a la Escribanía General de Gobierno por la autoridad de aplicación.

Art. 70 - Suspensión de lanzamientos. En virtud de la necesidad de asegurar el derecho constitucional a la vivienda y la seguridad en la tenencia de la misma, a sólo requerimiento de la autoridad de aplicación, quedarán automáticamente suspendidas las medidas judiciales y o administrativas que impliquen el lanzamiento de familias que habiten en villas o asentamientos precarios que integren el Registro creado por el artículo 28 de la presente ley, por una única vez y por un término de ciento ochenta (180) días, a partir del dictado del acto administrativo que incorpore al barrio al citado Registro.

Art. 71 - Adhesión y eximición. Decláranse exentos del pago de los impuestos, tasas y contribuciones provinciales existentes y a crearse en el futuro al Fondo Fiduciario Público Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar.) y al Banco Hipotecario sociedad anónima, exclusivamente respecto de las operaciones gravadas relativas a dicho Programa, en el marco del decreto del Poder Ejecutivo nacional 902 de fecha 12 de junio de 2012 ("Boletín Oficial" 32.417).

Art. 72 - Invitación a adherir. Se invita a los municipios a adherir a la eximición de todos los tributos aplicables en su jurisdic-

ción en iguales términos a los establecidos en el artículo anterior.

Art. 73 - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

España, Sánchez, Saín, Elías, Bruera, De Jesús, Martínez (María), Nocito y Raverta.

(D/2.690/12-13)

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Art. 1º - Modifíquese el artículo 25 del decreto ley 9.533/80 el que quedará redactado de la siguiente forma:

Art. 25 - Podrá efectuarse la enajenación en forma directa a título gratuito u oneroso, con exclusión del régimen de subasta pública y previa determinación del estado ocupacional, cuando:

- a) El adquirente sea el Estado nacional, las provincias o las municipalidades.
- b) Lo soliciten instituciones de bien público con personería jurídica.
- c) Se trate de fracciones fiscales, de cualquier origen, que resulten inadecuadas por sus características para su utilización independiente y solicite la compra un propietario lindero. Cuando fueran varios los propietarios linderos interesados, la venta se realizará mediante licitación privada entre ellos.
- d) Lo requieren ocupantes que acrediten fehacientemente la erección de mejoras o construcciones permanentes con una antelación de tres (3) años a la fecha de la petición.
- e) Sea el inmueble destinado a entes fiduciarios creados o a crearse en el ámbito nacional, provincial o municipal cuyo objeto sea la construcción de la vivienda familiar, única y de ocupación permanente.

En los casos que sea necesaria la subdivisión de parcelas con destino a la construcción de viviendas familiares, únicas y de ocupación permanente, estas operaciones quedarán exceptuadas de la aplicación de las leyes 6.253, 6.254 y de la ley 8.912. Cuando proceda dicha excepción las dimensiones de las parcelas deberán garantizar las condiciones ambientales y de habitabilidad. La autoridad de aplicación, en colaboración con los órganos competentes, efectuará las determinaciones pertinentes.

Art. 2º - Disponer en los casos comprendidos en el inciso e) del decreto ley 9.533/80, la desafectación de su destino actual de todas las tierras del dominio provincial que siendo urbanísticamente aptas para la construcción de viviendas y/o la adopción de soluciones habitacionales, no tengan un uso específico, o que, teniéndolo, no cumplan con el uso para el cual fueron afectadas.

Art. 3º - Encomendar al Poder Ejecutivo la adopción de las acciones tendientes a la identificación y delimitación definitiva de los predios a ser destinados a lo dispuesto en el inciso e) del decreto ley 9.533/80. La autoridad de aplicación deberá dentro de los 90 días de promulgada la presente poner a disposición de los entes fiduciarios el listado de los inmuebles aptos urbanísticamente para ser transferidos con mención expresa de localización, inscripción de dominio, tasación y aptitud ambiental para la radicación de viviendas, siendo potestad de dichos entes aceptar total o parcialmente la transferencia de los bienes inmuebles ofrecidos.

Art. 4º - Eximir al Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la vivienda única familiar (Pro.Cre.Ar) y al Banco Hipotecario sociedad anónima, en sus operaciones relativas al Fondo, de todos los impuestos, tasas y contribuciones provinciales existentes y a crearse en el futuro.

Se invita a los municipios de la provincia de Buenos Aires a adherir a la eximición de

todos los tributos aplicables en su jurisdicción en iguales términos a los establecidos en el párrafo anterior.

Art. 5º - Eximir a las Personas Físicas beneficiarias del Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la vivienda única familiar (Pro.Cre.Ar), del impuesto de sellos, tasas, derechos y contribuciones de todo tipo que graven tanto la instrumentación de la constitución de Derechos Reales de Hipoteca a favor del Fondo Fiduciario, como así también las escrituras de transferencia de dominio realizadas por cuenta y orden del citado fondo.

Art. 6º - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

España, Raverta y Ottavis Arias.

Sr. Presidente (González) - Se va a votar la constitución de la Cámara en comisión para producir el despacho pertinente.

Sr. Secretario (Mauro) - Aprobado.

Sr. Presidente (González) - La Cámara queda constituida en comisión.

- Es la hora 18 y 43

- A las 18 y 44, dice el

Sr. Presidente (González) - Concluidos los motivos por los que esta Cámara se constituyera en comisión, se reanuda la sesión.

Se va a votar la entrada del despacho de la Cámara constituida en comisión.

Sr. Secretario (Mauro) - Aprobado.

Sr. Presidente (González) - Por Secretaría se dará lectura al despacho.

Sr. Secretario (Isasi) -

La honorable Cámara de Diputados, constituida en Comisión, al considerar el proyecto de ley D/2.690/12-13, del señor diputado España, modificando el artículo 25 del decreto ley 9.533/80 -Régimen de los Inmue-

Octubre, 18 de 2012

LEGISLATURA DE BUENOS AIRES

12a. sesión ordinaria

bles del dominio municipal y provincial-, ha resuelto aprobarlo con las siguientes modificaciones:

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Art. 1º - Modifíquese el artículo 25 del decreto ley 9.533/80 el que quedará redactado de la siguiente forma:

Art. 25 - Podrá efectuarse la transferencia en forma directa, en venta o donación, con exclusión del régimen de sujeta pública y previa determinación del estado ocupacional, cuando:

- a) El adquirente sea el Estado nacional, las Provincias o las municipalidades.
- b) Lo soliciten instituciones de bien público con personería jurídica, que adquieran con destino a construcción de vivienda social, de carácter única, familiar y de ocupación permanente, de lo cual deberá quedar constancia en la escritura traslativa de dominio que se realice al efecto.
- c) Se trate de fracciones fiscales, de cualquier origen, que resulten inadecuadas por sus características para su utilización independiente y solicite la compra un propietario lindero. Cuando fueren varios los propietarios linderos interesados, la venta se realizará mediante licitación privada entre ellos.
- d) Lo requieran ocupantes que acrediten fehacientemente la erección de mejoras o construcciones permanentes con una antelación de tres (3) años a la fecha de la petición.

En los casos que resulte necesaria la subdivisión de parcelas de acuerdo a las ocupaciones existentes, con predominio de hogares que hubieren erigido su vivienda familiar, única y permanente, estas operaciones quedarán exceptuadas de la aplicación de las leyes 6.253 y

6.254 y del decreto ley 8.912/1977. Cuando proceda dicha excepción, la adjudicación será de un lote por núcleo familiar y su dimensión garantizará las condiciones mínimas ambientales y de habitabilidad. La autoridad de aplicación, en colaboración con los órganos competentes, efectuará las determinaciones pertinentes.

- e) Sea el inmueble destinado al Programa PRO.CRE.AR aprobado por decreto del Poder Ejecutivo nacional 902 de fecha 12 de junio de 2012 .

En los casos que resulte necesario producir fraccionamientos para el cumplimiento de esta finalidad, las mismas quedarán exceptuadas de la aplicación del decreto ley 8.912/1977.

Art. 2º - Dispónese en los casos comprendidos en el inciso e) del artículo 25 del decreto ley 9.533/80, texto de acuerdo a las modificaciones introducidas por la presente, la desafectación de su destino actual a las tierras del dominio provincial que siendo ambiental y urbanísticamente aptas para la construcción de viviendas y/o la implementación de soluciones habitacionales, no tengan un uso específico o que teniéndolo, no cumplan con la finalidad para la que fueron afectadas y cumplan con los requisitos establecidos en los artículos siguientes.

Art. 3º - La identificación de tierras del dominio provincial destinadas a lo dispuesto en el inciso e) del artículo 25 del decreto ley 9.533/80, texto de acuerdo a las modificaciones introducidas por la presente, respetará criterios de densificación, consolidación y completamiento de las áreas urbanas existentes, favoreciendo el aprovechamiento racional de las inversiones en equipamientos y redes de servicios, la integración socio espacial, la mixtura de usos y actividades y la riqueza y complejidad de la vida urbana. A tales fines se priorizarán las siguientes condiciones:

- I. La cercanía a las áreas de centralidad.

II. Las facilidades de accesibilidad y conectividad.

III. El nivel de consolidación urbana.

IV. La cobertura de servicios y equipamientos urbanos básicos.

Art. 4º - Encomiéndase al Poder Ejecutivo la adopción de las acciones tendientes a la identificación y delimitación definitiva de los predios destinados a lo dispuesto en el inciso e) del artículo 25 del decreto ley 9.533/80, texto de acuerdo a las modificaciones introducidas por la presente. La autoridad de aplicación deberá dentro de los ciento ochenta (180) días de promulgada la norma, poner a disposición del ente fiduciario el listado de los inmuebles consignados en el artículo 2º de la presente con mención expresa de la localización, su correspondiente identificación catastral, su inscripción de dominio, la tasación administrativa, la aptitud urbanística y ambiental para la radicación de viviendas. La autoridad de aplicación, asimismo, deberá informar a ambas Cámaras de la Legislatura provincial el detalle de los inmuebles que comprenden el listado mencionado en el párrafo anterior, consignándose los datos allí especificados.

Art. 5º - El ente fiduciario del Programa PRO.CRE.AR, deberá dentro de los noventa (90) días de conocido el listado de los bienes ofrecidos, elevar un informe a la Provincia de Buenos Aires de aquellos inmuebles que considere aptos y necesarios para el desarrollo de sus acciones, respecto de los cuales operará la transferencia al fondo.

A su vez, deberá informar a la autoridad de aplicación, y esta a su vez a ambas Cámaras de la Legislatura Provincial, el detalle de los inmuebles que no han sido afectados al Programa.

Cumplido con el plazo mencionado sólo podrán afectarse nuevos inmuebles fiscales provinciales, previa aprobación de la Legislatura del listado de inmuebles que a tales fines proponga la autoridad de aplicación.

Art. 6º - Sí transcurridos treinta y seis (36) meses de la cesión que se realice al ente fiduciario, los inmuebles transferidos por la

Provincia de Buenos Aires no fueron efectivamente adjudicados a beneficiarios del Programa, operará de pleno derecho la retrocesión del dominio de los bienes a favor de la Provincia.

Art. 7º - Autorízase a la Escribanía General de Gobierno a instrumentar todos los actos notariales que requiera la implementación del Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la vivienda única familiar (Pro.Cre.Ar).

Art. 8º - Se invita a los municipios a adherir a la presente, a fines de la incorporación de bienes fiscales municipales al Programa PRO.CRE.AR creado por decreto del Poder Ejecutivo nacional 902 de fecha 12 de junio de 2012

Art. 9º - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

- Sala de la Comisión, 18 de octubre de 2012.

La honorable Cámara de Diputados, constituida en Comisión, al considerar el proyecto de ley D/2.724/12-13, del señor diputado España, promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, ha resuelto aprobarlo con las siguientes modificaciones:

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

CAPITULO I

Disposiciones generales

Art. 1º - Objeto. La presente ley tiene por objeto la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, conforme lo establece la Constitución de la Provincia de Buenos Aires. Sus objetivos específicos son:

- a) Promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de pro-

cesos de regularización de barrios informales.

- b) *Abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional.*
- c) *Generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo.*

Art. 2º - Lineamientos generales. La presente ley define los lineamientos generales de las políticas de hábitat y vivienda y regula las acciones dirigidas a resolver en forma paulatina el déficit urbano habitacional, dando prioridad a las familias bonaerenses con pobreza crítica y con necesidades especiales.

Art. 3º - Derecho a la vivienda. Definición. El derecho a una vivienda y a un hábitat digno comporta la satisfacción de las necesidades urbanas y habitacionales de los ciudadanos de la Provincia, especialmente de quienes no logren resolverlas por medio de recursos propios, de forma de favorecer el ejercicio pleno de los derechos fundamentales.

Art. 4º - Déficit urbano habitacional. A los fines de esta ley, se denomina déficit urbano habitacional a la escasez, calidad insuficiente o inaccesibilidad a condiciones materiales, servicios y espacios aptos para satisfacer las necesidades y promover una mejor calidad de vida de la población en el marco de un hábitat ambientalmente sostenible.

Art. 5º - Responsabilidades. El Estado provincial será el encargado de la ejecución de las políticas necesarias para la satisfacción progresiva del derecho a una vivienda y a un hábitat digno, incluyendo la participación de los gobiernos municipales y de las organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro que en su objeto social propendan al fomento de dichos objetivos y la iniciativa privada, teniendo prioritariamente en cuenta las demandas sociales de la población.

Art. 6º - Registro de demanda habitacional.

Los municipios serán los responsables de registrar las demandas mencionadas en el artículo 1º inciso b) e informarlas a la autoridad de aplicación para su planificación.

Art. 7º - autoridad de aplicación. Deberes. La autoridad de aplicación provincial será establecida por el Poder Ejecutivo en la reglamentación, asegurando que la misma cuente con la asignación presupuestaria, dotación de personal y capacidad técnica necesarias para cumplir con su deber de formular, implementar y evaluar las políticas, planes, programas, proyectos y normas de vivienda y hábitat, así como de velar por su cumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley.

Art. 8º - Lineamientos generales. La autoridad de aplicación y los municipios deberán implementar en forma progresiva y según los medios disponibles, entre otras, actuaciones de diferente escala dirigidas a:

- a) *Proveer suelo urbanizable en centros urbanos y zonas rurales.*
- b) *Desarrollar nuevas áreas residenciales en centros urbanos o en asentamientos rurales, mediante la construcción de conjuntos de viviendas o urbanísticos completos o de desarrollo progresivo que cuenten con la infraestructura y los servicios, las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes.*
- c) *Ejecutar proyectos de integración socio urbanística de villas y asentamientos precarios.*
- d) *Impulsar programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de viviendas tanto urbanas como rurales.*
- e) *Promover la recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación, preservando el valor del patrimonio histórico y social.*
- f) *Ejecutar la construcción, ampliación y/o mejoramiento de servicios de infraestructura básicos, de equipamientos comunitarios y/o de espacios públicos recreativos.*

- g) *Asegurar, en coordinación con la Escribanía General de Gobierno, la regularización dominial y la gestión escrituraria de los inmuebles construidos con el fin de permitir el acceso al título de propiedad y su constitución como bien de familia.*
- h) *Atender la refuncionalización, rehabilitación y adecuación normativa de inmuebles fiscales aptos para finalidades de uso social y colectivo, en particular la provisión de suelo fiscal a los fines de su incorporación al Programa PRO.CRE.AR creado por decreto del Poder Ejecutivo nacional 902 de fecha 12 de junio de 2012, exceptuando a los bienes incorporados de la aplicación del decreto ley 8.912/77.*

Art. 9º - Afectación de recursos. La totalidad de los recursos, sean estos en dinero, obras o tierras, obtenidos a través de la aplicación de los instrumentos de actuación y mecanismos de gestión reglamentados en la presente ley deben ser destinados a los fines determinados en el artículo precedente. La reglamentación establecerá los mecanismos de administración financiera adecuados para garantizar la intangibilidad de los mismos.

CAPÍTULO II

Principios rectores

Art. 10 - Principios rectores. Las políticas de vivienda y hábitat que se implementan se encuentran regidas por los siguientes principios:

- a) *El derecho a la ciudad y a la vivienda.*
- b) *La función social de la propiedad.*
- c) *La gestión democrática de la ciudad.*
- d) *El reparto equitativo de cargas y beneficios.*

Art. 11 - Derecho a la Ciudad y a la Vivienda. Todos los habitantes de la Provincia tienen garantizado el derecho al uso y goce de la ciudad y de la vivienda, entendiéndose a éstos como el derecho a:

- a) *Un lugar adecuado para vivir en condi-*

ciones que favorezcan la integración plena a la vida urbana.

- b) *Acceder a los equipamientos sociales, a las infraestructuras y a los servicios.*
- c) *Desenvolver apropiadamente las actividades sociales y económicas.*
- d) *Usufructuar de un hábitat culturalmente rico y diversificado.*

Art. 12 - Función social de la propiedad inmueble. La propiedad inmueble cumple su función social cuando respeta las exigencias y de terminaciones expresadas en las leyes y normas generales, así como en los planes, proyectos y reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, con el fin de garantizar la calidad de vida, el uso ambientalmente sostenible del territorio y la justicia social.

Art. 13 - Gestión democrática de la ciudad. La gestión democrática de la ciudad se entiende como un proceso de toma de decisiones que asegure la participación activa, protagónica, deliberante y autogestionada de la comunidad en general y de los ciudadanos en particular y, en especial, de las organizaciones o asociaciones civiles que fomenten el acceso al hábitat y a la vivienda.

Art. 14 - Reparto equitativo de cargas y beneficios. La utilización justa y razonable de la facultad regulatoria por parte del Estado, a nivel provincial y municipal, en los procesos de planificación y ordenamiento urbano, con el objeto evitar producir desigualdades que fomenten la concentración del suelo.

CAPÍTULO III

Directrices generales de las políticas del hábitat

Art. 15 - Parámetros de calidad. La vivienda y el hábitat dignos se definen según los siguientes parámetros de calidad:

- a) *La localización de los proyectos habitacionales tendrá en cuenta criterios de densificación, consolidación y completamiento de las áreas urbanas, fa-*

voreciendo el aprovechamiento racional de las inversiones en equipamientos y redes de servicios, la integración socio espacial, la mixtura de usos y actividades y la riqueza y complejidad de la vida urbana. De tal forma, para su emplazamiento se priorizarán las siguientes condiciones:

- I. La cercanía a las áreas de centralidad.
 - II. Las facilidades de accesibilidad y conectividad.
 - III. El nivel de consolidación urbana.
 - IV. La cobertura de servicios y equipamientos urbanos básicos.
- b) Los niveles de habitabilidad de la vivienda en función de su calidad constructiva, de sus parámetros de ventilación e iluminación y de sus posibilidades de crecimiento progresivo y adaptabilidad al desarrollo futuro.
 - c) La calidad en el tratamiento del espacio público y la integración a las áreas circundantes.
 - d) Los niveles básicos de cobertura de la infraestructura, de los servicios, del equipamiento social y de accesibilidad del transporte público.
 - e) El diseño edilicio bajo pautas de eficiencia y ahorro energético según los parámetros de la ley 13.059 con sus modificatorias y reglamentaciones o las normas legales que en el futuro las modifiquen o reemplacen.
 - f) El respeto a las normas de diseño sobre accesibilidad para personas con necesidades especiales.

Art. 16 - Directrices Generales. Las políticas de vivienda y hábitat son una función y responsabilidad pública y, por lo tanto, deben garantizar la defensa de derechos colectivos por aplicación del principio de la función social de la propiedad. Los planes, estrategias, programas, operatorias, proyectos y normas que conforman dichas políticas se rigen por las siguientes directrices generales:

- a) Promoción de la justa distribución de

las cargas y de los beneficios generados por el proceso de urbanización.

- b) Fortalecimiento de la regulación pública sobre el suelo urbano con la finalidad de desalentar prácticas especulativas, utilizando instrumentos de recuperación y redistribución social de la valorización de los inmuebles.
- c) Diseño e implementación de un abordaje integral mediante acciones que vinculen solidariamente instrumentos urbanísticos, herramientas de gestión del suelo y operatorias de urbanización y vivienda.
- d) Fomento de la participación permanente de la población y de las asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad tanto en las etapas de formulación y de ejecución, como en las de evaluación y seguimiento.
- e) Impulso a la integración socio-urbanística y a la regularización de la tenencia de la tierra en villas y asentamientos precarios con la finalidad de hacer efectiva la incorporación de la propiedad del suelo como un derecho de los habitantes.
- f) Diversificación y promoción de la pluralidad de las respuestas, en atención a las diferentes demandas y posibilidades de acceso a distintas soluciones habitacionales de los diversos los grupos sociales.
- g) Incorporación y revalorización de las experiencias organizativas y las prácticas de los sectores populares, estimulando los procesos de autogestión del hábitat a través del cooperativismo y de otras formas asociativas, apoyando la investigación, experimentación y desarrollo de tecnologías apropiadas a dichos procesos.
- h) Evaluación constante de las políticas y acciones implementadas, analizando periódicamente su impacto.

CAPITULO IV

Instrumentos de actuación

SECCIÓN I

Promoción de procesos de producción social del hábitat y de urbanizaciones planificadas

Art. 17 - Programa de Lotes. Créase, en el ámbito de la autoridad de aplicación, el Programa de Lotes con Servicios con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias bonaerenses.

Art. 18 - Promoción de procesos de organización colectiva. La Autoridad de Aplicación y los municipios deben impulsar, a través de programas específicos, todos aquellos proyectos e iniciativas habitacionales y de urbanización que promuevan procesos de organización colectiva de esfuerzo propio, ayuda mutua y autogestión del hábitat, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro debidamente constituidas, incluyendo la gestión y administración cooperativa de los conjuntos habitacionales, una vez construidos.

Art. 19 - Definiciones. A los fines de esta ley se entiende por:

- a) Producción Social del Hábitat, a todos aquellos procesos generadores de partes o de la totalidad de espacios habitacionales y de espacios y servicios urbanos que se realizan a través de modalidades de autogestión individuales o colectivas.*
- b) Lotes con Servicios, a los proyectos de intervención urbanística que incluyen la dotación de redes de infraestructura, con o sin la provisión de un núcleo habitacional básico, y de facilitación de acceso a los servicios tanto en parcelas existentes como en nuevos parcelamientos.*
- c) Vivienda de construcción y mejoramiento progresivo, a toda aquella unidad que, partiendo de un núcleo básico que permita su ocupación y habitabilidad en una etapa inicial, pueda crecer y mejorarse progresivamente, manteniendo la calidad constructiva, hasta alcanzar una superficie adecuada al tamaño y crecimiento de la familia.*

- d) Urbanización progresiva, a aquellos emprendimientos en los que la construcción de las redes de agua y saneamiento, electricidad, drenaje pluvial, alumbrado público y mejoramiento vial se llevan a cabo de manera gradual, sucesiva y continua hasta alcanzar los estándares de cobertura y prestación de servicios exigidos por la legislación aplicable.*

Art. 20 - Admisión de proyectos. Para la ejecución de los emprendimientos descriptos en los artículos anteriores de esta Sección, pueden admitirse parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios y dotaciones de estacionamientos, diferentes a los establecidos por el decreto ley 8.912/77 texto ordenado por decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Un proyecto integral debe asegurar que, de manera progresiva, se alcancen adecuadas condiciones físicas, de habitabilidad y de funcionalidad urbana y ambiental. A tal efecto, se procurará alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por la mencionada legislación y las normas medioambientales y serán exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que será fundamentada expresamente.*
- b) El emplazamiento del proyecto debe ser apto para uso residencial, ubicado dentro del área urbana, con preferencia en zonas de completamiento y consolidación de tejido o en sectores adyacentes a las áreas urbanas, aptos para producir una ampliación urbana.*
- c) El proyecto debe contemplar la dotación progresiva de los servicios básicos de infraestructura.*
- d) En los casos de urbanizaciones sociales planificadas, deben asegurarse las medidas necesarias para la inmediata ocupación del barrio por parte de los beneficiarios seleccionados y el inicio de la construcción de las unidades habitacionales una vez que se hayan concluido las obras de urbanización.*

e) *En los casos de proyectos habitacionales y/o de urbanizaciones sociales planificadas, éstos deben ser promovidos por la autoridad de aplicación, por los municipios, por autogestión de las familias beneficiarias o a través de una entidad sin fines de lucro debidamente constituida que los patrocinen y que las organicen para su ejecución por esfuerzo propio, ayuda mutua o cualquier otra forma de participación directa.*

Art. 21 - Prohibición de admisión. En relación a lo dispuesto en el artículo precedente, en ningún caso pueden ser admitidos:

Art. 21 - Prohibición de admisión. En relación a lo dispuesto en el artículo precedente, en ningún caso pueden ser admitidos:

- a) *Vías públicas vehiculares menores a catorce (14) metros de ancho, salvo en calles de servicio cuyo ancho mínimo será de once (11) metros, con una longitud máxima de ciento cincuenta (150) metros.*
- b) *La constitución de parcelas con una superficie no menor a doscientos (200) metros cuadrados y un frente no menor a ocho (8,00) metros.*

Art. 22 - Casos especiales de admisión. Pueden admitirse parcelas con una superficie mínima de hasta ciento cincuenta (150) metros cuadrados y con un frente de hasta siete (7) metros cuando el proyecto de urbanización contemple superficies de reservas destinadas a espacios verdes públicos y a equipamientos comunitarios mayores al treinta (30) por ciento de las establecidas en el artículo 56 del decreto ley 8.912/77 texto ordenado por decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias.

Art. 23 - Infraestructura mínima. Los proyectos de urbanización deben prever como mínimo las siguientes obras de infraestructura que se ejecutarán en forma progresiva:

- a) *Apertura, tratamiento de calles y obras*

de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.

- b) *Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.*
- c) *Provisión de agua potable en cantidad y calidad.*
- d) *Sistema de eliminación de excretas que asegure la no contaminación.*
- e) *Forestación y señalización urbana.*

Estos proyectos de infraestructura deben ser aprobados, con carácter previo, por los organismos con competencia específica según corresponda.

Art. 24 - Acceso a agua potable. Los proyectos de urbanización deben incluir conexión a la red centralizada o colectiva de agua potable y/o de desagüe cloacal o construcción de plantas potabilizadoras y/o de tratamiento, cuando se determine que mediante sistemas individuales no se asegure un adecuado saneamiento en función de las condiciones hidro-geológicas del predio y la densidad de población propuesta.

Art. 25 - Ampliación del área urbana. Puede precederse a la aprobación de la ampliación de áreas urbanas para la ejecución de los proyectos definidos en esta Sección en los casos en que la zona carezca de algunos de los servicios de agua corriente o cloacas o ambos, sin que sea exigible la provisión o tratamiento en forma centralizada o conexión a red, si se demuestra que las soluciones técnicas satisfactorias no exceden una inversión económica razonable y se condiciona al cumplimiento de los siguientes recaudos:

- a) *Que no existan propuestas alternativas factibles dentro del área urbana.*
- b) *Que su entorno esté consolidado o semi consolidado con uso predominantemente residencial y no existan localizaciones de actividades molestas, nocivas o peligrosas para la población a localizar y sus bienes materiales.*
- c) *Que se asegure la dotación de agua potable y un correcto sistema de desagüe cloacal o eliminación de los líquidos*

dos cloacales acordes con la densidad poblacional, con el fin de asegurar la no contaminación de los recursos acuíferos y la dotación sanitaria indispensable para el grupo habitacional.

- d) Que no se presenten barreras urbanísticas que impidan la accesibilidad a la zona de equipamiento y que, por su ubicación y distancia, no se genere la segregación espacial y social de los grupos a localizar.
- e) Que posea aptitud hidráulica o proyecto de saneamiento hidráulico aprobado por la autoridad competente.

SECCIÓN II

Integración socio urbana de villas y asentamientos precarios

Art. 26 - Régimen de Integración socio-urbana. Créase el régimen de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios existentes a la fecha de promulgación de la presente ley, cuyos objetivos y criterios de aplicación se establecen en los artículos siguientes y resultan de interés prioritario para la Provincia de Buenos Aires.

Art. 27 - Integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios. Definiciones. A los fines de la presente ley se entien-
de por:

- a) Integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios: al conjunto de acciones que de forma progresiva, integral y participativa, incluyan, entre otras, la construcción, mejora y ampliación de las viviendas, del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, cuando existieran, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el redimensionamiento parcelario y la regularización dominial.
- b) Villas: a las urbanizaciones o autour-

banizaciones informales producto de ocupaciones de tierra urbana vacante o de la afectación mente, cuyas características son que: producen tramas urbanas de tierras fiscales por el Estado para asentar a familias provisoria irregulares, no son barrios amanzanados sino organizados en intrincados pasillos, las viviendas son construidas con materiales precarios o de desecho, cuentan con alta densidad poblacional y con escaso o nulo espacio verde e infraestructura auto provista.

- c) Asentamientos precarios: a aquellos barrios informales en los que sus trazados urbanos tienden a ser regulares y planificados, son generalmente decididos y organizados colectivamente, están ubicados en su mayoría sobre tierra degradada, los ocupantes buscan legitimarse como propietarios, las viviendas tienen algún nivel de firmeza, se han reservado espacios públicos para plazas y otros equipamientos y se han ido formalizando paulatinamente las redes de servicios públicos.

Art. 28 - Relevamiento de barrios y asentamientos. Créase el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios, en el ámbito de la autoridad de aplicación, que actúa con ajuste a los siguientes parámetros:

- a) Constituye la herramienta única y centralizada de relevamiento, captación y registro de datos para la implementación del régimen de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios.
- b) Desarrolla sus funciones en coordinación permanente con los municipios.
- c) Releva, documenta, estudia y registra de modo pormenorizado la ubicación, características y condiciones de los villas y asentamientos precarios existentes a la fecha de promulgación de la presente ley.
- d) Actualiza periódicamente la información relevada y la integra a un Sistema de Información Geográfica.

- e) *Elabora proyectos integrales para asegurar el establecimiento permanente de los ocupantes con acceso a los servicios básicos necesarios, pudiendo establecer restricciones al dominio en los títulos de propiedad.*
- f) *Cesa en sus funciones, de pleno derecho, una vez concluidos los procesos de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios relevados.*

La Gerencia General de Desarrollo Territorial de ARBA, en su carácter de autoridad de aplicación de la ley 10.707, prestará su colaboración y suministrará en forma inmediata los datos que le sean requeridos por el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios relevados.

Art. 29 - Relocalización. En todos los casos que fuera posible, las relocalizaciones sólo afectarán a una porción de la población del barrio y deberán obedecer a los siguientes criterios:

- a) *Necesidades de reordenamiento urbano.*
- b) *Hacinamiento de hogares.*
- c) *Factores de riesgo social, hidráulico o ambiental.*

Art. 30 - Suelos degradados. En los casos de existencia de suelos degradados o decapitados cuyo origen sea resultado de producción extractiva, que en su estado actual no sean aptos para usos urbanos pero sí susceptibles de recuperación mediante obras o acciones adecuadas, y que por su localización se presenten como barreras urbanísticas en sectores de área urbana o semiurbanizada, pueden urbanizarse con parte de la infraestructura de servicios, potenciándose los indicadores de ocupación y densidad en función de los espacios verdes o libres públicos que en ellos se generen.

Art. 31. Admisión de parcelas. Para los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios se pueden admitir parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios, factores de ocu-

pación de suelo, factores de ocupación total, densidades, estándares de espacios verdes, reservas para equipamiento comunitario, superficie cubierta mínima por habitante y dotaciones de estacionamientos, diferentes a los establecidos por el decreto ley 8.912/77 texto ordenado por decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias.

Art. 32 - Estándares de calidad. Los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios deben procurar alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por el decreto ley 8.912/77 texto ordenado por decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias y son exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que debe ser fundamentada expresamente.

Art. 33 - Parcelas internas. Para los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios pueden autorizarse parcelas internas sólo cuando se originen para crear lotes independientes correspondientes a viviendas existentes recuperables, debiendo asegurar en todos los casos los accesos y salidas desde la vía pública.

Art. 34 - Redimensionamiento parcelario. Para los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios deben asegurar que el redimensionamiento parcelario para la regularización urbano dominial permita el adecuado desarrollo de la vivienda familiar y la correcta accesibilidad y circulación.

Art. 35 - Participación y elección de representantes. En cada proceso particular de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios se debe asegurar la plena participación de los habitantes, tanto en forma individual como colectiva.

A tales fines, la autoridad de aplicación establecerá mecanismos para garantizar la expresión de los habitantes comprendidos en las acciones de integración socio-urbana, mediante la postulación y elección democrática de sus representantes.

Art. 36 - Planes de Integración Socio-

Urbana. Mesa de Gestión. La autoridad de aplicación elaborará Planes particulares de Integración Socio-Urbana para llevar a cabo las acciones prescriptas en el artículo 27 inciso a), los que debe someter a consideración y aprobación previa de una Mesa de Gestión participativa para la urbanización de villas y asentamientos, integrada por representantes de la autoridad de aplicación, del municipio involucrado en la urbanización, del Poder Legislativo, de los representantes del barrio alcanzado por la misma y del Defensor del Pueblo. La ejecución de los planes quedará igualmente sujeta al seguimiento permanente por parte de la mesa de gestión participativa.

SECCIÓN III

Fomento del crédito para la mejora del hábitat

Art. 37 - Sistema de financiamiento y asistencia técnica. Créase, en el ámbito de la autoridad de aplicación, el Fondo Público Fiduciario «Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat», con el objeto de financiar, bajo cualquier modalidad, las necesidades de familias de bajos recursos con déficit urbano habitacional que no sean consideradas sujetos de crédito por la banca formal, ya sea por sus bajos ingresos o por carecer de garantías reales. El Poder Ejecutivo reglamentará su duración y funcionamiento debiendo cumplirse para su control con lo establecido por la Constitución de la Provincia y las leyes vigentes de administración financiera.

Art. 38 - Patrimonio. El patrimonio del Fondo Fiduciario Público «Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat» se integra por:

- a) Los recursos del Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos que específicamente se le asignen.
- b) Los recursos provenientes de planes nacionales para la mejora o solución habitacional que le sean afectados.
- c) Una contribución adicional específica

sobre el impuesto inmobiliario correspondiente a predios baldíos, conforme se establece en la presente ley.

- d) El producido de sus operaciones y de la renta, frutos y venta de sus activos.
- e) Contribuciones, subsidios, legados o donaciones.

Art. 39 - Fondo del sistema de financiamiento. Establécese, a partir del ejercicio fiscal 2013, una contribución adicional del cincuenta (50) por ciento sobre el impuesto inmobiliario total determinado que corresponda a la Planta Urbana Vacante o Baldíos por aplicación de la ley Impositiva, cuya recaudación se destinará al Fondo Fiduciario Público «Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat». La Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires instrumentará las modificaciones necesarias en sus sistemas para identificar y transferir diariamente el porcentaje de la recaudación del impuesto inmobiliario establecido como de afectación específica en el presente artículo a una cuenta abierta en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, que actuará como Fiduciario.

Art. 40 - Implementación y finalidad. El Fondo fiduciario operará a través de los municipios y organizaciones gubernamentales, estimulando la participación de las organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro o mixtas, en las condiciones que fije la reglamentación, que serán consideradas Organizaciones de Microcrédito para el otorgamiento de préstamos a las familias beneficiarias destinados al pago de mano de obra y a la compra de materiales e insumos para:

- a) Ampliación, refacción, terminación y/o mejora de la vivienda.
- b) Construcción o terminación de instalaciones internas, incluyendo la conexión a redes de servicios básicos.
- c) Construcción de redes públicas domiciliarias de servicios básicos.

Art. 41 - Asistencia técnica. El Fondo fiduciario debe ofrecer asistencia técnica,

oportuna y ajustada a las necesidades concretas de las familias beneficiarias de los préstamos descriptos en el artículo precedente, para que el proceso de mejoramiento habitacional se desarrolle de manera satisfactoria. Para el cumplimiento de estas funciones el Fiduciario asiste a las Organizaciones de Microcrédito por medio de préstamos subsidiados, recursos no reembolsares, capacitación y asistencia técnica, acorde al cumplimiento de las metas de evaluación y monitoreo, de fortalecimiento institucional y de capacitación de recursos humanos que previamente establezca.

Art. 42 - Exención impositiva. Las operaciones de financiamiento que se realicen en el marco del sistema de financiamiento y asistencia técnica para la mejora del hábitat popular creado en la presente Sección se encuentran exentas de los impuestos a los ingresos brutos y de sellos y de las tasas retributivas de servicios.

Art. 43 - Apoyo a Cooperativas de Ahorro. La autoridad de aplicación, por sí o en forma asociada con otras instituciones públicas o privadas, debe apoyar todas aquellas iniciativas de cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat, existentes o en formación, para que sus asociados puedan consolidar los recursos provenientes del ahorro, tengan acceso a servicios financieros y obtengan créditos hipotecarios para la producción, mejora, ampliación o adquisición de sus viviendas.

SECCIÓN IV

Zonas de promoción del hábitat social

Art. 44 - Zonas especiales y reservas de tierra. Los planes y normas urbanísticas municipales establecerán en forma explícita zonas especiales y reservas de tierras en predios vacantes u ocupados, con la finalidad de asegurar las condiciones legales para la puesta en marcha de procesos de regularización urbana y dominial, resguardar la permanencia de la población residente y promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas.

Art. 45 - Zonas de Promoción del Hábitat Social. En los predios calificados como Zonas de Promoción del Hábitat Social, los municipios podrán determinar parámetros urbanísticos, normas administrativas, incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento específicos, a los efectos de facilitar el cumplimiento de las finalidades establecidas en el artículo anterior. La identificación de terrenos debe realizarse en función del déficit urbano habitacional y las proyecciones de crecimiento urbano y poblacional.

SECCIÓN V

Acceso al suelo para la promoción del hábitat y participación en las valorizaciones inmobiliarias generadas por la acción urbanística

Art. 46 - Hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias. Constituyen hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias en su ejido, los siguientes:

- a) La incorporación al Área Complementaria o al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Rural.*
- b) La incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Complementaria.*
- c) El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.*
- d) La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo, el Factor de Ocupación Total y la Densidad en conjunto o individualmente.*
- e) La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.*
- f) Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios.*
- g) Todo otro hecho, obra, acción o deci-*

sión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable.

Art. 47. *Carácter de la participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias. Las participaciones de los municipios en las valorizaciones inmobiliarias establecida en la presente ley, en los casos que corresponda, se hacen efectivas con carácter adicional y complementario a las cesiones establecidas en el artículo 56º del decreto ley 8.912/77 texto ordenado por el decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias.*

Art. 48 - *Momentos de exigibilidad. La participación en las valorizaciones inmobiliarias sólo es exigible cuando se presente para el propietario o poseedor del inmueble cualquiera de las siguientes situaciones:*

- a) *Solicitud de permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 45 de la presente ley.*
- b) *Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.*
- c) *Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquéllos resultantes de herencias y donaciones sin cargo, aplicable al cobro de la participación en la renta de que trata el artículo 46.*

Art. 49 - *Formas de pago. La participación en la renta urbana puede efectivizarse mediante cualquiera de los siguientes medios, siendo ellos de aplicación en forma alternativa o combinada:*

- a) *En dinero efectivo, que será destinado exclusivamente a la construcción o*

mejoramiento de viviendas y/o construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos sociales en sectores de asentamientos o viviendas de población de bajos recursos.

- b) *Cediendo al municipio una porción del inmueble objeto de la participación, de valor equivalente a su monto.*
- c) *Cediendo al municipio inmuebles localizados en otras zonas del Área Urbana y/o Complementaria, accesibles desde vía pública y conforme a los criterios de localización adecuada establecidos en el artículo 15, apartado a) de la presente ley, previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, incorporando las valorizaciones producidas por la aprobación del emprendimiento y por la modificación de la norma urbanística que se requiera.*

Art. 50 - *Contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria. Los municipios establecerán por una Ordenanza de carácter general una contribución obligatoria no inferior al diez (10) por ciento de la valorización inmobiliaria generada por los hechos enunciados en el artículo 46 de la presente ley, con ajuste a los criterios de exigibilidad y pago establecidos precedentemente. Dicha contribución no podrá ser superior al máximo establecido por la instancia superior de justicia en materia de constitucionalidad para la regulación de usos del suelo por parte del Estado.*

Art. 51 - *Grandes desarrollos inmobiliarios. Determinación presunta y pago a cuenta. Los sujetos obligados al pago de la contribución establecida por el municipio en que se desarrollen los emprendimientos indicados en el artículo 46 inciso f) de la presente ley, tales como emprendimientos de clubes de campo, barrios cerrados y toda otra forma de urbanización cerrada; o cementerios privados o de emprendimientos de grandes superficies comerciales, quedando incluidos en esta última categoría los establecimientos que conformen una cade-*

na de distribución según lo establecido en la ley 12.573 y su reglamentación, siempre que ocupen predios de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados, sin importar el área o zona del ejido municipal en la que se instalen, de acuerdo a lo dispuesto en los incisos b) y c) del artículo 49, cederán como pago a cuenta de la determinación definitiva, sujeto al cómputo de equivalencia y valorización final, el 10 por ciento de la superficie total de los predios afectados o sus equivalentes en dinero o suelo urbanizable.

Art. 52 - Modificación del decreto ley 6769/58. Sustituyese el inciso 31) del artículo 226 del decreto ley 6.769/58, por el siguiente texto:

31. Participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias originadas en todas aquellas decisiones y acciones urbanísticas que permitan, en conjunto o individualmente, el uso más rentable de un inmueble o bien el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable.

Art. 53 - Incorporación al decreto ley 6.769/58. Incorporase como inciso 32) del artículo 226º del decreto ley 6.769/58, el siguiente texto:

32. Cualquier otra contribución, tasa, derecho o gravamen que imponga la municipalidad con arreglo a las disposiciones de la Constitución.

Art. 54 - Instituto de la Vivienda. Facultades. La facultad establecida en el artículo 23 de la ley 5.396 General de la Vivienda, corresponde al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, con ajuste a los siguientes parámetros:

- a) Los bienes inmuebles afectados sólo podrán destinarse al cumplimiento de programas de vivienda social.
- b) La afectación de inmuebles se realizará por acto administrativo debidamente motivado que será dado a publicidad

como mínimo a través del "Boletín Oficial", dos diarios, uno de circulación provincial y otro local, y el sitio de Internet del Instituto de la Vivienda, y podrá efectuarse por zonas previamente identificadas de acuerdo a su criticidad, en base a un relevamiento obligatorio de todos los predios emplazados en la zona, que resulten aptos para la finalidad establecida en esta ley.

- c) La adquisición de terrenos o constitución de servidumbres sobre terrenos podrán acordarse en forma directa con sus titulares dominiales, siempre que acrediten la posesión e inscripción dominial del inmueble a su nombre por un plazo no inferior a cinco (5) años previos al acuerdo, y que el precio pactado no supere el valor establecido en la tasación efectuada al efecto por bancos oficiales.
- d) Se considera que en todos los casos el acto administrativo que disponga la adquisición por acuerdo directo puede afectar derechos subjetivos o intereses legítimos, por lo que deberán observarse los requisitos esenciales y sustanciales previstos en el ordenamiento administrativo para dictar el acto, incluyendo la intervención de los organismos indicados en el artículo 38 y concordantes del decreto ley 7.543/69 texto ordenado por decreto 969/87.
- e) Si fracasare el acuerdo directo con los titulares dominiales, deberá promoverse el juicio correspondiente por conducto de la Fiscalía de Estado, órgano que asumirá la representación del Instituto de la Vivienda en ejercicio de las atribuciones conferidas por el decreto ley 7.543/69 texto ordenado por decreto 969/87.

SECCIÓN VI

Consortios urbanísticos

Art. 55 - Consortios urbanísticos. A los fines de esta ley se denomina consorcio urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, conjuntamente entre organismos gubernamen-

tales y actores privados, sean estos personas físicas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o de edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas.

Art. 56 - Valor de unidades inmobiliarias. El valor de las unidades inmobiliarias a ser entregadas al propietario del inmueble aportado, se debe corresponder con el valor del inmueble antes de la ejecución de las obras, más una razonable tasa de ganancia que surgirá de los convenios específicos que se suscriban al efecto.

SECCIÓN VII

Gestión democrática y participación

Art. 57 - Promoción de la participación. En las diferentes instancias de planificación y gestión del hábitat, los organismos provinciales y municipales deben asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas, para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativa. Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los diferentes procedimientos y también a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de acciones y derechos ante los órganos administrativos y judiciales correspondientes.

Art. 58 - Instrumentos de participación. Para garantizar una gestión democrática de la ciudad se deben utilizar, entre otros, los siguientes instrumentos:

- a) Órganos o instancias multiactorales formalizadas.
- b) Debates, audiencias y consultas públicas.
- c) Iniciativas populares para proyectos de normativas vinculadas con planes, programas y proyectos de hábitat y desarrollo urbano.

Art. 59 - Acceso a la información. Los

organismos públicos deberán adoptar las medidas necesarias que garanticen el acceso y consulta a la información necesaria para garantizar la participación efectiva de la población en las instancias de planificación y gestión del hábitat.

SECCIÓN VIII

Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat

Art. 60 - Creación. Créase, en el ámbito de la autoridad de aplicación, el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat, que debe actuar como órgano multiactoral de consulta y asesoramiento de las políticas y programas en el marco de la presente ley y de acuerdo con lo que establezca la reglamentación.

Art. 61 - Composición. La autoridad de aplicación designa al Presidente del Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat y dicta las normas y requisitos para su integración, organización y funcionamiento, garantizando la participación de:

- a) Representantes de la autoridad de aplicación.
- b) Representantes de organizaciones no gubernamentales con incumbencias en temas vinculados en la presente ley.
- c) Representantes de colegios profesionales afines a la materia de esta ley.
- d) Representantes de los municipios.
- e) Representantes de las Universidades públicas con sede en la provincia de Buenos Aires y carreras vinculadas a las temáticas del hábitat.
- f) Representantes del Poder Legislativo: 3 por la mayoría y 2 por las minorías de ambas cámaras.

Art. 62 - Integración ad honorem. Los integrantes del Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat participan en forma honoraria y ejercen su cargo durante dos (2) años pudiendo ser renovables por igual período por una única vez.

Art. 63 - Convocatoria de instituciones.

El Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat puede convocar, en caso de considerarlo necesario, a aquellas instituciones o especialistas que pudieran contribuir a la mejor resolución de los temas de su competencia.

CAPITULO V

Norma modificatoria

Art. 64 - Modificación del decreto ley 8.912/77 texto ordenado por decreto 3.389/87. Sustitúyanse los artículos 84 al 90 inclusive y 92 del decreto ley 8.912/77 texto ordenado por decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias, a tenor de los siguientes textos:

Art. 84 - Los municipios, a través de sus planes y mediante ordenanzas específicas, podrán declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de /os inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada según las siguientes definiciones:

- a) Baldío: Todo inmueble en cuyo terreno no existen edificaciones y no tiene uso para actividades económicas.*
- b) Edificación derruida: Aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado y hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal.*
- c) Edificación paralizada: Aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.*

El propietario del inmueble sujeto a la declaración establecida en el presente artículo deberá ser notificado por el Departamento Ejecutivo municipal a través de un medio fehaciente, de la obligación según las normas aplicables. A tales efectos podrán conformarse consorcios urbanísticos.

Art. 85 - La implementación de la obligación a la que se refiere el artículo 84º

de la presente ley será establecida por los municipios de acuerdo a los siguientes parámetros:

- a) Los plazos para edificar o urbanizar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a cinco (5) años, contados a partir de la declaración.*
- b) A partir de la aprobación del proyecto, el propietario tendrá un año de plazo máximo para iniciar las obras.*
- c) En emprendimientos de gran envergadura, con carácter excepcional, una ordenanza municipal específica podrá prever su conclusión en etapas, garantizándose que el proyecto aprobado comprenda el emprendimiento como un todo.*
- d) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y cuando esto ocurra deberá hacerse constar dicha circunstancia en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.*

A los fines de este artículo, se entenderá por parcelamiento o edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.

Art. 86 - En caso de incumplimiento de las condiciones y de los plazos previstos en el artículo anterior o no habiéndose cumplido las etapas previstas, el municipio podrá aplicar un gravamen especial sobre el inmueble que será progresivo en el tiempo, mediante el aumento de la alícuota por un plazo de cinco (5) años consecutivos, y cuyo valor será fijado en la Ordenanza Impositiva, no pudiendo el mismo ser superior la 50 por ciento de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza para ese período de tiempo.

Transcurrido el plazo de cinco (5) años sin que la obligación de parcelar y/o edificar se hubiere cumplido, el municipio continuará aplicando la alícuota máxima,

hasta que se cumpla la citada obligación, garantizándose la prerrogativa prevista en el artículo 84 de la presente ley.

Queda prohibido conceder exenciones o condonaciones de deudas relativas al gravamen progresivo a que alude este artículo.

Art. 87 - Transcurridos cinco (5) años de cobro del gravamen especial progresivo establecido en el artículo anterior, sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento y/o edificación, el inmueble quedará declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación por parte de la municipalidad respectiva. La ordenanza que se dicte al efecto será remitida a la Legislatura a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 31 de la Constitución de la Provincia.

Art. 88 - El municipio procederá al adecuado aprovechamiento del inmueble en un plazo máximo de cinco (5) años, contados a partir de su incorporación a su patrimonio, con ajuste a los siguientes parámetros:

- a) El uso y destino que se realice podrá hacerse efectivo directamente por el organismo municipal al cual sea afectado o mediante la enajenación o concesión a terceros, observándose, en dichos casos, el debido procedimiento licitatorio.
- b) En el caso de enajenación o concesión a terceros se mantienen para el adquirente del inmueble, las mismas obligaciones de parcelamiento y/o edificación previstas en el artículo 84 de esta ley.
- c) Producido el incumplimiento al que alude el inciso anterior, se revocará el dominio de la parcela respectiva a favor del municipio.

Art. 89 - El Poder Ejecutivo provincial y los municipios podrán asociarse con otras entidades públicas y/o con personas físicas o jurídicas privadas por inicia-

tiva de cualquiera de éstos, para desarrollar en conjunto áreas correspondientes al ejido municipal mediante el sistema de reajuste de tierras.

El mecanismo de reajuste de tierras será de utilización cuando se requiera la reconformación de la estructura parcelaria existente en los casos de creación o ampliación de núcleos urbanos y en los casos de renovación, reestructuración o transformación de sectores en áreas urbanas o complementarias, incluyendo los de regularización de villas y asentamientos precarios.

Art. 90 - Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios en una área o zona debidamente determinada, transfieran su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto.

Los proyectos que requieran la utilización del mecanismo de reajuste de tierras podrán ser desarrollados por grupos de propietarios asociados a través de un plan particularizado, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Art. 92 - En cualquiera de los casos, el reajuste de tierras se encuadrará en un plan particularizado que determinará la metodología de valuación de las tierras e inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la normativa urbanística vigente antes de la delimitación del proyecto, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, que se

Octubre, 18 de 2012

LEGISLATURA DE BUENOS AIRES

12a. sesión ordinaria

basarán en los usos y densidades previstos en dicho plan.

CAPITULO VI

Disposiciones complementarias y transitorias

Art. 65 - Priorización de inversiones. El Poder Ejecutivo, los municipios y las empresas prestadoras de servicios públicos priorizarán en sus planes de obras y de inversión aquéllas destinadas a la mejora de las condiciones de hábitat de los sectores de menores recursos.

Art. 66 - Tramitación de expedientes. Los expedientes de tramitación de los proyectos de vivienda, urbanización o regularización urbana y dominial dirigidos a mejorar las condiciones de hábitat de los sectores populares se deben diligenciar eximiéndolos del pago de tasas y derechos y se deberán tramitar bajo la instrucción de «preferente despacho» en las distintas dependencias de la Administración Pública provincial, invitándose a los municipios, como así también a las empresas prestadoras de servicios públicos, a proceder de igual manera.

Art. 67 - Programa de capacitación y difusión. La autoridad de aplicación debe implementar un programa de capacitación y difusión de los contenidos y de los aspectos instrumentales de la presente ley. El programa debe abarcar a todos los organismos provinciales, municipios, organizaciones sociales, organizaciones profesionales e instituciones educativas o de investigación vinculados con la temática de la ley.

Art. 68 - Valuación fiscal de los predios urbanos vacantes o baldíos. La base imponible para la determinación del impuesto inmobiliario correspondiente a la tierra urbana sin incorporación de edificios u otras mejoras justipreciadas, de acuerdo a lo establecido por el artículo 170 del Código Fiscal, ley 10.397 texto ordenado por Anexo I de la Resolución 39/11, se establecerá a partir del ejercicio fiscal 2013 aplicando, como mínimo, un coeficiente de uno con veinticin-

co (1,25) sobre la valuación fiscal asignada de conformidad con la ley 10.707.

Art. 69 - Regularización dominial. Extiéndese la aplicación de la ley 13.342 a todos los bienes inmuebles cuya construcción o financiamiento se realizara en el marco de la presente ley dentro de los diez (10) años de su promulgación.

Las regularizaciones dominiales a ejecutar en el marco de esta ley quedan comprendidas en el artículo 4º inciso d) de la ley 10.830 y podrán ser requeridas directamente a la Escribanía General de Gobierno por la autoridad de aplicación.

Art. 70 - Suspensión de lanzamientos. En virtud de la necesidad de asegurar el derecho constitucional a la vivienda y la seguridad en la tenencia de la misma, a requerimiento de la autoridad de aplicación, la Legislatura Provincial, podrá suspender las medidas judiciales y o administrativas que impliquen el lanzamiento de familias que habiten en villas o asentamientos precarios que integren el Registro creado por el artículo 28 de la presente ley, a partir del dictado del acto administrativo que incorpore al barrio al citado Registro.

Art. 71 - Invitación a adherir. Se invita a los municipios a adherir a la eximición de todos los tributos aplicables en su jurisdicción en iguales términos a los establecidos en el artículo anterior.

Art. 72 - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

- Sala de la Comisión, 18 de octubre de 2012.

Sr. Presidente (González) - En consideración.

Tiene la palabra la señora diputada Sánchez.

Sra. Sánchez (FPV-PJ) - Señor presidente: Expreso un profundo agradecimiento a esta Cámara legislativa por abrir las puertas a una necesaria discusión, como es el proyecto de ley de acceso justo a la tierra, a

la vivienda y al hábitat, que engloba varios problemas sociales de nuestra Provincia.

Quiero reconocer a las organizaciones sociales con las que llevamos treinta años de trabajo y de lucha incansable por el derecho a la tierra, la vivienda y un hábitat digno y sustentable. También hago extensivo el reconocimiento a sectores académicos y profesionales que colaboraron en la elaboración y enriquecimiento de este proyecto de ley.

Tendríamos que hacer memoria y recordar que los últimos loteos, más o menos accesibles, se realizaron en los años 70 y con la profundización del modelo neoliberal conservador excluyente, el acceso a la tierra para la clase trabajadora quedó trunco.

La desregulación del mercado inmobiliario por parte del Estado permitió la profundización de la mercantilización del suelo y con ello la generación de una escasez artificial del mismo.

Otra consecuencia de esa desregulación fue que en los años '80 comienzan a producirse tomas de tierras organizadas, llamadas asentamientos, como respuesta a la falta de acceso a suelo formal y como resultado de las políticas habitacionales expulsivas de la última dictadura militar.

Estos asentamientos engrosaron la problemática, sumándose a las villas y núcleos habitacionales transitorios, que quedaron para siempre. Un ejemplo vivo de esto es el núcleo habitacional «Puerta de Hierro» en el partido de La Matanza.

Según un relevamiento realizado por la Universidad nacional de General Sarmiento, existen alrededor de mil villas y asentamientos en la región metropolitana de Buenos Aires.

La falta de acceso a suelo urbano es una problemática que el Estado debe solucionar como responsable de la cosa pública y garante del bien común.

Con las herramientas con las que cuenta el Estado hasta ahora no es posible solucionar de manera acabada el déficit habitacional; por lo tanto, después de haber salido de la crisis más grande que recuerde nuestro país, la del 2001, representada por la política del neoliberalismo y el Consenso de Washington, aparece una luz de esperanza.

Con el modelo inclusivo nacional y popular iniciado en el 2003 por nuestro querido compañero Néstor Kirchner, y profundizado por la compañera presidenta Cristina Fernández de Kirchner (Aplausos), estamos ante un escenario propicio para encarar la generación de nuevos instrumentos que ataquen de manera definitiva las causas de los problemas del hábitat.

La provincia de Buenos Aires, según el censo 2010, cuenta con 15.594.428 habitantes: el 38.8 por ciento del total de habitantes del país.

Existe un déficit habitacional de casi 2 millones de viviendas, entre viviendas a construirse y otras tantas a mejorar o ampliar; teniendo en cuenta que cada 10 años se incrementa en 2 millones la población de la provincia de Buenos Aires, se trata de un problema prioritario que el Estado debe resolver.

Ahora contamos con este proyecto de ley de acceso justo a la tierra, la vivienda y el hábitat, cuyo principal objeto es la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, según el artículo 36 inciso 7) de la Constitución de la provincia de Buenos Aires.

Su aplicación permitirá alcanzar mayor inclusión y ciudadanía. Sus objetivos específicos son: producir suelo urbano; facilitar la regularización dominial y la escrituración social; atender de manera integral la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional, y generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo.

Los principios rectores que marcan el espíritu de este proyecto de ley son: la función social de la propiedad, que estaba ya en la Constitución de 1949; la propiedad debe cumplir con las normas y garantizar la calidad de vida y justicia social; el derecho a la ciudad y a la vivienda; uso y goce de la ciudad para todos; la gestión democrática de la ciudad; amplia participación de la comunidad en la planificación del territorio, y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

En todo proceso de urbanización, la acción del Estado permite la inequidad, generando beneficios que son apropiados de

forma individual por los propietarios de inmuebles y, como el Estado somos todos, es justo que ese beneficio sea distribuido en forma equitativa.

Una de las formas de garantizar esta distribución es que los grandes desarrollos inmobiliarios devuelvan a los municipios parte de la valorización -un 10 por ciento- que obtienen cuando dichos emprendimientos son aprobados a partir de los 5.000 metros cuadrados. Este 10 por ciento puede ser cedido en tierras en el lugar del emprendimiento, en otro o en dinero en efectivo.

Los recursos generados serán utilizados para la construcción de viviendas sociales, obras de infraestructura, mejoramiento de viviendas, refacciones, equipamiento comunitario, espacios verdes, etcétera.

Otros instrumentos que propone esta iniciativa, que amplía la variedad de soluciones habitacionales son: el fomento al crédito para el mejoramiento de viviendas; la generación de lotes con servicios; la integración socio-urbana de villas y asentamientos, para lo cual se crean mesas de gestión con participación de los sectores involucrados en cada proyecto de urbanización; el establecimiento de zonas de promoción de hábitat social, que deberán determinar los municipios; participación de los municipios en las valorizaciones generadas por la acción del Estado como, por ejemplo, las operaciones implementadas por el municipio de Trenque Lauquen para la recuperación de valorizaciones; impuesto progresivo al baldío en casos de declaración de interés prioritario de áreas, consorcios urbanísticos que permiten asociaciones público-privadas para nuevos lotees y planes de viviendas.

Todos los recursos generados a través de la aplicación de estos instrumentos, serán destinados al mejoramiento del hábitat.

La reglamentación de este proyecto de ley garantizará la intangibilidad de dichos recursos, que deberán ser utilizados solo para los fines que fija la ley.

Además, se conformará el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat que actuará como órgano de consulta y asesoramiento de las políticas y programas en el marco de la ley. Dicho Consejo, estará integrado por

representantes de los diferentes niveles y organismos del Estado y de la sociedad civil.

Otro punto importante es que el proyecto de ley propone suspender por un período de 180 días los desalojos en villas y asentamientos que integren el registro a crearse... (Aplausos)... de manera de garantizar el derecho constitucional a la vivienda.

Para terminar, cabe destacar que la problemática habitacional tiene consecuencias múltiples sobre la vida de cada uno de nosotros, especialmente de los sectores de menores recursos.

Hemos sido testigos, sobre todo en estos últimos tiempos, de las consecuencias más crudas de esta problemática, como son las muertes producidas en las tomas de tierras. No podemos seguir tolerando que el uso de la tierra como mercancía siga estando por encima de las necesidades sociales e, inclusive, de la vida. (Aplausos)

Este proyecto de ley, viene a reivindicar las luchas populares por el acceso a la tierra y al hábitat digno, ponderando el bien común por sobre los intereses particulares, porque el derecho a la propiedad no es un derecho absoluto, sino un derecho deber y, por lo tanto, todos los instrumentos creados por esta ley no pretenden avasallar derechos sino generar justicia social, porque mientras no se resuelvan los problemas de tierra, vivienda y hábitat no habrá justicia ni paz.

Muchas gracias. (Aplausos prolongados)

Sr. Presidente (González) - Tiene la palabra el señor diputado España.

Sr. España (FPV-PJ) - Señor presidente: Realmente, Alicia ha explicado claramente lo que significa esta ley y por eso, creo que yo voy a hablar del partido de fútbol de la selección, porque me comió el discurso. Ha sido muy clara, Alicia, con respecto a este tema. No, es una broma.

Realmente, estaba pensando -mientras hablaba Alicia- no entrar claramente en los aspectos de la ley, porque la diputada Alicia Sánchez ha sido muy clara con respecto a los conceptos y a los alcances de esta ley.

Entonces, me parece oportuno -voy a

tratar de ser lo más sintético posible- contarles un poco de qué se trata todo esto, cómo se fue gestando, cómo fue el accionar de todo esto y cuál es nuestro pensamiento y el espíritu de la ley.

Evidentemente, en consonancia con el Gobierno nacional, pensamos que las políticas públicas se construyen en consenso, con la gente y con las críticas constructivas y así fue la idea con que, realmente, comienza a procesarse esta ley, a trabajarla dentro de la Cámara por el bloque del Frente para la Victoria.

Quiero resaltar que, si bien por causas de fuerza mayor hoy no se encuentra presente, el diputado Marcelo Saín ha trabajado codo a codo con Alicia Sánchez por este proyecto de ley, de modo que quiero hacerlo partícipe y destacar el trabajo intenso que él ha realizado.

Quisiera contarles, además, que al irse gestando este proyecto, se trató de reunir a todos los actores involucrados, porque creo que las políticas públicas se construyen desde ese lugar. Esta Cámara ha sido receptora de todas estas propuestas provenientes de distintos ámbitos que ahora voy a nombrar y a la vez agradecer por la participación que han tenido.

En este proyecto de ley han participado los colegios de Escribanos, Arquitectos, Agrimensores, Martilleros Públicos; las universidades, a través de sus académicos, de quienes hemos receptado y aceptado un sinnúmero de opiniones; ha participado fuertemente la Iglesia, a través de los obispos de Quilmes y de Lomas de Zamora; ha participado un importante grupo de diputados y, además, ha participado un actor central en todo esto -que siempre destaco cuando nos referimos a esta ley-, que son las organizaciones sociales. (Aplausos en los palcos)

Sería injusto decir que esta ley pertenece a tal o cual diputado; esta ley tiene que ver con la provincia de Buenos Aires. Y los actores que han sufrido, padecido y militado esta ley por más de 30 años, son justamente las organizaciones sociales, que hoy aquí presentes, como lo están a lo largo y ancho de nuestra Provincia.

Quiero ser honesto y no olvidarme de

ningún agradecimiento, porque se trata de una ley muy importante, que va a transformar la realidad de muchos bonaerenses. En este sentido, me parece muy oportuno nombrar a Ana Pastor -aquí presente-, que fue quien me llevó a recorrer muchísimos barrios, villas y asentamientos, para hacerme ver con claridad, a partir de hablar de esta problemática con la gente. (Aplausos)

Quiero hacer mención al doctor Luciano Scatolini, quien ha brindado un apoyo constante y ha hecho que, personalmente, me enamore de esta ley. Ha puesto su pasión al servicio de este proyecto, e incluso ayer estando enfermo trabajó conmigo hasta las doce de la noche. Esto habla de su compromiso social con las organizaciones sociales.

Por último, quiero agradecerles a todos los diputados de la oposición, con quienes también estuvimos trabajando hasta ayer y hoy. No solo pusieron de manifiesto su buena predisposición con respecto a estos dos proyectos, sino que demostraron un espíritu de crítica constructiva, que llevó a introducir una cantidad de artículos y reformas que han enriquecido mucho el proyecto.

No sé si es común hacerlo porque soy nuevo en esta Cámara, pero, nobleza obliga, debo reconocer el trabajo de la oposición y su buena predisposición para aportar a este proyecto, imbuidos de un espíritu absolutamente democrático. La labor de los diputados de la oposición ha sido sumamente importante para la sanción de este proyecto.

Bueno, ahora terminado el agradecimiento, que realmente sentía la responsabilidad de hacerlo y era mi deber, aunque seguramente me he olvidado de otra gente a los que les pido mil disculpas y que me perdonen, quisiera hablar un poco del espíritu con que se empezó a trabajar esta ley.

Como ya les dije, esta es una ley que hace 30 años que se viene militando en la Provincia, me han mencionado -no lo he conocido y ya ha fallecido- al diputado Juan José Canteloni ...(Aplausos)...y es un homenaje también a él pues creo que ha hecho un trabajo muy importante y no pudo ver plasmada esta ley. De todas maneras, para mí es un orgullo poder homenajearlo en una sesión de la Cámara.

Sin conocerlo a este diputado, creo que todos los que hemos trabajado en esta ley tenemos el mismo espíritu de equidad y de responsabilidad social que él tendría, además de tener el espíritu de ver el hábitat, no solamente como un hecho material, físico, sino como algo más. Y cuando digo algo más, es porque hablando con la gente, nos damos cuenta que al hábitat se lo toma no solamente como un signo de esperanza, como núcleo de familia o no solamente como un sueño y parte de la dignidad, sino también como un derecho, el derecho que tienen todos los ciudadanos de la provincia de Buenos Aires y de la República Argentina de tener un suelo y una vivienda digna. (Aplausos)

Así claramente lo dice la Constitución, tanto la de la Provincia como la Constitución nacional en su artículo 14 bis cuando habla de los derechos y, justamente, especifica que el Estado tiene que otorgarle una vivienda digna a cada uno de los habitantes.

Bueno, creo que vamos en ese camino, porque es una ley que fue contemplada y que fue trabajada, pero no voy a entrar, repito, a hablar específicamente de ella porque considero que Alicia lo ha hecho clara y enfáticamente, y realmente no se olvidó de nada.

Por lo tanto, me gustaría hablar del espíritu de la ley. Creo que ese espíritu estuvo circunscripto a dar una imagen amplia y a tratar de explorar toda la problemática de la vivienda y del hábitat en la provincia de Buenos Aires. Además, no me cabe ninguna duda que le estamos dando una herramienta jurídica e instrumental muy importante al Poder Ejecutivo provincial y a todos los intendentes. Entonces, me parece que desde ese punto de vista hemos tenido un avance muy importante.

Yo me siento sumamente orgulloso y, justamente, no estoy eufórico porque he encontrado paz espiritual al ver plasmado que podemos tratar esta ley, porque sé de todo lo que se ha trabajado atrás de esto y sé de toda la lucha que ha habido.

Indudablemente, esto no va a ser mágico, va a ser paulatino y vamos a tener que seguir militando y trabajando por esta ley.

También quiero pensar que justamente

después de 2003, el Estado, con Néstor Kirchner como Presidente, tomó un rol distinto al que tenía. Creo fervientemente que el Estado tiene que considerar al hábitat, a la vivienda, a la salud y a la educación, como temas centrales y con un direccionamiento integral para conocer cada pormenor y darle una función social.

Yo creo que el mercado, indudablemente, no resuelve absolutamente nada por sí solo; yo creo que el mercado resuelve lo posible, lo que puede y el Estado realmente tiene que resolver y es necesidad de él hacerlo. Para eso está esa frase clara que dice que el mercado hace lo posible y el Estado hace lo necesario.

Bueno, creo que estamos plasmando esta política, creo que esta ley lleva a la tierra y, como todos creemos, a considerarla como un bien social. No estamos inventando nada, porque los países desarrollados como España, el Reino Unido, Estados Unidos, Canadá, Brasil o Colombia, tienen leyes muy parecidas a esta, con distintas características, dadas por sus pueblos e idiosincrasias, pero tienen una realidad parecida a la nuestra y también una problemática muy parecida a la nuestra. Es muy difícil resumir sintéticamente lo que significa esta ley para la provincia de Buenos Aires.

La verdad es que, hace unos días, honestamente creo que fue en el discurso cuando nuestra Presidenta hablaba en el tercer aniversario de la ley de Medios Audiovisuales -la estaba viendo por televisión-, donde mencionó una frase de Arturo Jauretche, que voy a leer en forma literal, porque de las pocas condiciones que tengo, una de ellas no es la memoria. Ella decía claramente una frase de este pensador popular: «Las mayorías son siempre alegres, porque se conforman sobre la conquista y la ampliación de derechos, mientras que las minorías, que pierden privilegios, solo tienen odio», e hizo hincapié al decir «no quiero odio en mi país, porque, en realidad, este proyecto que llevamos a cabo desde el año 2003 no ha afectado derechos, sino que los ha ampliado».

Yo creo que cuando escuché esta frase, sentí que resumió claramente el concepto de esta ley, que no solamente no le ha

cercenado el derecho a nadie, sino que lo ha ampliado.

En este hecho concreto de haber hablado con todos los actores de esto, también nos tocó hablar con la otra punta de esta ley, que son los desarrolladores inmobiliarios; y explicando esta ley, encontramos con gran sorpresa que, justamente, la mayoría de ellos están conformes de buena fe, porque veían previsibilidad, veían un futuro mucho más reglamentado y le daban una opción mucho más concreta, y garantías como para poder invertir en donde, realmente, querían invertir.

Así que me parece que con esto que, acabadamente, manifestó la Presidenta - que yo siempre digo que es como Gardel: habla cada vez mejor, pero esto es ya una opinión particular, no es para que lo compartan-, estamos convencidos de que en la provincia de Buenos Aires y en el país todavía hace falta mucho, estamos en un proceso de cambio muy importante, estamos en un proceso de profundizar la transformación, pero también somos conscientes de que hemos hecho muchísimo.

Hemos hecho muchísimo más de lo que se ha hecho en los últimos 50 años y esto parece grandilocuente, pero las cifras son muy claras: uno ve que, a partir de 2003 con Néstor Kirchner hasta la fecha con nuestra Presidenta, se han construido casi 1 millón de soluciones habitacionales, y en la provincia de Buenos Aires, para hablar de nuestro territorio que tanto queremos, se han construido 150 mil casas. Ustedes me dirán que no es suficiente: sí, sí. Todos somos conscientes de que no es suficiente, pero son muchas más de las que se construyeron en los últimos 30 años.

Entonces, tenemos que ser conscientes de que falta mucho por hacer, pero se ha hecho mucho más de lo que han hecho los últimos gobiernos, en los últimos 50 años.

Con esto quiero decir que la Presidenta es consciente de lo que ha sucedido; es consciente y por eso, hace unos meses, lanza el plan PROCREAR, que justamente es otra de las leyes que estamos defendiendo, que no solo les va a dar viviendas, a lo largo y ancho del país, a 400 mil familias, sino que va a poner a disposición de aque-

llos que no tengan un terreno, las tierras del Estado, para que estas sean involucradas dentro del Fondo Fiduciario Público PROCREAR.

Justamente, lo que plantea esta ley es que la Provincia -dado que, nobleza obliga, ha sido una iniciativa del Poder Ejecutivo-, ponga y plasme las tierras e inmuebles que serán censadas en su momento, para lo cual tienen 180 días, a disposición del Fondo Fiduciario Público PROCREAR para que también los bonaerenses podamos tener nuestras tierras y podamos construir nuestras casas, en nuestra amplia Provincia.

Sin querer aburrirlos, quiero decirles que agradezco nuevamente a todo el mundo; quiero decirles que estoy sumamente contento, y voy a tomar las palabras de una Diputada, compañera y amiga, que es la señora Fernanda Raverta.

A mí me dicen «Cucho» de sobrenombre y ella me dijo: «Cucho, si llevamos este proyecto de ley a la Cámara y podemos tratar de que salga tal cual lo hemos planteado, va a valer la pena todo el esfuerzo que hemos realizado durante el año». Se sentía orgullosa y eso me dio mucho aliento, sentí el aliento de todos los diputados y no solamente de nuestra banca sino de la oposición, por eso creo que vamos por el camino correcto.

Quiero decirles también, agradeciendo a todos los compañeros de la Cámara, y cuando hablo de compañeros, no me refiero solamente a los compañeros de nuestra bancada sino a los compañeros diputados de esta Cámara, porque creo que estamos en un momento histórico que tiene que ver con la misión y el anhelo de cada uno de nosotros cuando hemos sido elegidos y hemos tenido el honor de integrar esta honorable Cámara y estamos haciendo política, que es transformarle la realidad a la gente.

Creo que con este proyecto de ley, sin duda alguna, le estamos transformando la realidad a la gente -en serio lo estamos haciendo- y creo que nos tenemos que sentir plenamente satisfechos y tranquilos, porque esto tiene un bien común y una inclusión social que muy pocas veces se van a llevar a cabo.

Nuevamente les agradezco a los señores

Octubre, 18 de 2012

LEGISLATURA DE BUENOS AIRES

12a. sesión ordinaria

diputados, a todos y a cada uno de ustedes por permitir que esto haya podido ser tratado sobre tablas, y también les agradezco a aquellos que vayan a votarla para que se convierta en ley; yo les digo que se sientan conformes y que se queden tranquilos que con esta ley vamos a lograr que la provincia de Buenos Aires tenga mayor equidad, mayor justicia social, mayor soberanía política y, sin duda, vamos a hacer mucho más felices a todos los habitantes de la provincia de Buenos Aires.

Muchas Gracias (Aplausos)

Sr. Presidente (González) - Tiene la palabra el señor diputado Martello.

Sr. Martello (CC) - Señor presidente: Obviamente, es para adherir a todo lo que se ha mencionado respecto a este proyecto de ley y a este momento de la Legislatura.

Comparto lo que se ha dicho, que es un momento histórico de un proyecto de ley que transitó un camino muy largo en su recorrido, pero que se fue construyendo - como bien se dijo aquí- a partir de consensos no solamente en esta Cámara sino en lugares más importantes, como son los consensos que se logran en el territorio.

Este proyecto de ley era casi una causa y, como tal, nuestro bloque desde el primer momento adhirió a la misma. Por supuesto, se entendía que había muchísimas cosas que se debían mejorar en el texto, y así lo hicimos durante estos días sin creernos dueño de la verdad, pero como un aporte humilde con lo que nuestro mucho o poco intelecto nos daba para perfeccionar algunos aspectos que nos parecía que quedaban difusos. Seguramente quedarán otros.

Recién el señor diputado España, con mucha razón, decía que le hemos entregado al señor Gobernador una herramienta importante. Yo creo que le hemos entregado la herramienta más importante respecto al hábitat y a la vivienda de la historia de la provincia de Buenos Aires para que él haga uso y pueda solucionar una situación que es absolutamente grave y que se potencia en esta Provincia.

Acá se dieron algunas cifras y yo ayer buscaba cifras oficiales, pero la verdad es

que a uno le sorprenden algunas distorsiones, porque hay un libro publicado por el Instituto de la Vivienda de la provincia de Buenos Aires respecto de las necesidades de hábitat de esta Provincia en el año 2010, y cuando uno lo analiza y ve las cifras - realmente no lo escribimos en el conurbano, porque estamos rodeados de estas circunstancias particulares respecto a la falta de vivienda digna-, llama la atención cómo el propio gobierno tiene cifras encontradas.

Bien se decía aquí que hay casi 1 millón 500 mil viviendas que hacen falta para 4 millones de habitantes de la provincia de Buenos Aires que tienen negado el acceso a la vivienda y que, sin esta ley, lo iban a tener negado para siempre, porque son los sectores más humildes y castigados, los que generalmente ocupan los espacios y después esta Legislatura es la que tiene que lograr, a través de proyectos de ley, la imposibilidad de que los desalojen. Así hemos venido trabajando en los últimos años para impedir esta situación, sin regularizar y sin ponerle marco nunca. Hoy estamos en ese camino.

La verdad es que celebramos ese camino, pero no creemos que este sea el final; muy por el contrario, es el principio y tenemos un capítulo, muy próximo, que es dentro de quince días cuando se trate el presupuesto de la provincia de Buenos Aires. ¿Saben por qué? Porque aquí, se mencionaba que le entregábamos al gobernador una herramienta importante, pero ahora va a ser él quien tendrá que dar contenido en materia económica, para que muchos de los planteos que se expresan en la ley, puedan ser posibles.

Esta oportunidad, teniendo esta herramienta, también debe ser militada, porque si no la militamos en las próximas dos semanas, nos va a volver a pasar lo que nos pasó todos estos años.

Claramente, se llega a esta situación de abandono de este derecho a la vivienda digna de un cuarto de la población de Buenos Aires, justamente por lo que provoca el Estado -lo dijo la diputada Sánchez- y cuando uno dice el Estado, es quien tiene a su cargo los asuntos del Estado.

Es cierto que Néstor Kirchner y su gobier-

no hicieron miles de viviendas en la provincia de Buenos Aires y también es cierto que muchas veces se han anunciado programas que tenían que ver con lo concreto, con lo medular, no con lo de fondo que plantea esta ley, pero sí con las soluciones que se podían ver rápidamente y que nunca se llevaron a la práctica.

Recordarán, seguramente, todas las organizaciones, todos los diputados -por supuesto- porque ellos han aprobado los presupuestos, el programa «Soluciones Ya», con una amplísima publicidad de un programa que pretendía rápidamente actuar; inclusive le delegamos al gobernador facultades extraordinarias para que ni siquiera tuviera que llamar a licitación pública, para hacer frente a gastos que demandaban las urbanizaciones de las villas. Obviamente, fue anunciado con bombos y platillos hace cuatro años ya, y cuando uno ve el declive de ese programa, en materia presupuestaria, se pregunta si esa no es, también, una de las causales de estos problemas de hábitat que hoy tiene Buenos Aires.

Buenos Aires tiene el Instituto de la Vivienda -como todos saben- al que le transfiere fondos Nación y ahí no hay nada que decir, porque es una transferencia automática para la construcción de viviendas. Pero en lo que tiene que ver con los recursos provinciales, que es de lo que nos tenemos que ocupar para hacer realidad esto de que donde hay una necesidad, hay un derecho; ahí yo siento que estamos en falta. Repito, tenemos quince días para militar esta situación.

El Instituto de la Vivienda tiene, en este año, un poco más de mil millones de pesos de presupuesto y tiene una serie de programas para ejecutar vinculados al hábitat de los cuales quiero contar lo que ocurrió hasta agosto, para que se tome conciencia de que, muchas veces, en esta militancia de llenar de contenido recursos de estas normas, vamos a tener que tomar decisiones importantes, como es, por ejemplo, afectar esos recursos.

Porque si no, miren lo que ocurre: «Programa Federal de Construcción de Viviendas»; 125 millones de pesos asignados por esta Legislatura al Gobierno Provincial; gas-

tados: 56 millones de pesos, o sea, hay 75 millones de pesos que, en ese programa, no se han ejecutado. «Programa Federal de Mejoramiento de Barrios» -esto que decíamos de encontrar soluciones rápidas de algunas cuestiones de mejoramiento del hábitat que tienen que ver con la vivienda digna-: 163.719.700 pesos, otorgados de crédito al gobernador Scioli. ¿Saben cuánto se gastó al mes de agosto de este año? De los 163 millones de pesos asignados solo se gastaron 6 millones.

Para el desarrollo del Programa Compartir, esta Legislatura otorgó 43 millones de pesos, de los que, al mes de agosto de este año, solo se habían gastado 9 millones de pesos.

Asimismo, para el Programa de Mejoramiento de Vivienda y Hábitat fueron asignados 842 mil pesos, de los cuales solo fueron gastados 400 mil pesos, y para el Programa de Operatoria del Fideicomiso Financiero del Bapro para obras, que debía financiarse con un crédito otorgado por 128 millones, al mes de agosto solo se gastaron 38 millones.

Entonces, el problema es que esos mil millones que le otorgamos al Instituto de la Vivienda no se usaron para solucionar los problemas de vivienda, sino que se utilizaron para cuestiones que tienen que ver en su mayoría con solventar la imagen del Gobernador a través de gastos superfluos. De todos modos, dentro de 15 días tendremos la posibilidad de volver a modificar y militar esta ley.

Todos los diputados tienen en su poder el plan de obras que nos remitió el Gobierno de la provincia de Buenos Aires para el año próximo. Cuando uno hace una radiografía del conurbano bonaerense -y, seguramente, aquí habrá muchos militantes y dirigentes barriales de Quilmes-, se da cuenta de que Quilmes, detrás de La Matanza, es uno de los lugares donde hay más asentamientos establecidos y radicados. Por esto, Quilmes es uno de los lugares donde mayores recursos deberían aplicarse para la construcción de viviendas sociales.

Quilmes tiene más del 40 por ciento de su población viviendo en unidades familiares sin ningún tipo de acceso a una mínima infraestructura. Sin embargo, ¿saben cuán-

tas viviendas estableció el gobierno de la provincia de Buenos Aires construir en Quilmes, el segundo distrito con mayores problemas de hábitat, en 2013? Cero; o sea, ninguna vivienda en el plan de obras que todos los diputados tienen en su poder.

Por eso les digo: bienvenida esta ley, porque donde hay una necesidad hay un derecho, pero me parece que la película empieza hoy; y bienvenido este nivel de alegría de las mayorías -y, en este caso, de las minorías- por haber logrado la sanción de una norma.

Seguramente esta ley deba ser mejorada en algunos aspectos para compatibilizarla con otras normas y con los códigos de planeamiento urbano municipales. Posiblemente, no les gustará a algunos intendentes, pero a nosotros sí nos gusta. En definitiva, a los intendentes a los que no les guste esta ley también son responsables de la calidad del hábitat de aquel que vive en el conurbano bonaerense y con esta norma no los estamos quitando ninguna herramienta.

Al respecto, hoy le decía al diputado España que les estamos dando más herramientas a los intendentes para que tengan posibilidades de desarrollar un plan a futuro para que todos tengan acceso a una vivienda digna.

La que vamos a sancionar es una de las leyes más importantes, pero me parece que no empieza ni termina hoy esta circunstancia. Como legislador, me siento orgulloso de haber participado en el debate pormenorizado de cada uno de estos artículos, pero todavía nos falta mucho camino por recorrer y -repito- este camino no comienza dentro de un año, sino dentro de 15 días, cuando tengamos la posibilidad de dotar de los instrumentos económicos para hacer viable esta ley.

Muchas gracias, señor presidente. (Aplausos en los palcos)

Sr. Presidente (González) - Tiene la palabra el señor diputado Lissalde.

Sr. Lissalde (AP) - Gracias, señor presidente.

Adhiero en un todo a los discursos que se han vertido.

También creo que estamos ante un día histórico. Cuando llegué a esta Cámara tenía un sueño y pensé que este día nunca iba a llegar; creí que sería imposible legislar para los que no tienen nada, a pesar de que a lo largo de su historia la provincia de Buenos Aires ha tenido innumerables oportunidades de hacer -por lo menos en parte- lo que hoy intentamos legislar.

En este sentido, aquí trajeron a colación una frase de Jauretche. Quiero agregar que él nos enseñaba que todo lo que no está expresamente legislado a favor de los más débiles está implícitamente legislado a favor de los más fuertes; y aquí, por omisión, señores legisladores, siempre han tenido privilegios los que más tienen. No se han ocupado de dar y de dotar las herramientas para que, en esta vasta Argentina, en esta inmensidad de la provincia de Buenos Aires, cada familia tenga un lote. Tan sencillo como eso: que cada familia pueda tener un pedazo de tierra donde realizar su proyecto de vida. Mire qué poco pedimos los bonaerenses. Estoy orgulloso de pertenecer a una generación que se empieza a animar a romper privilegios.

Creo que esta ley, en sus principios rectores, hace historia. Viene a poner las herramientas necesarias para que los gobernantes no tengan excusas. Viene a poner las tierras en función social, nada más y nada menos que la posibilidad de que cada familia, cada persona, cada ser humano, por el solo hecho de ser tal, pueda tener derecho a acceder a la tierra primero y a la vivienda después. Quiero decir que esta ley no tendría razón de ser -y seguramente no hubiera sido impulsada con el esfuerzo con el que se trató para sacarla lo antes posible-, si no hubiera existido también el Plan PRO-CREAR, que es el Programa de Crédito Argentino de la Nación. Aquí también se discutió, oportunamente, acerca de los beneficios de ese programa de créditos.

Incluso, quiero traer a colación que hay un proyecto del diputado Jano en esta Cámara, para afectar los fondos excedentes de nuestro Instituto de Previsión Social de la Provincia de Buenos Aires, a lo que se le inyectarían letras de la tesorería, que no son más que bonos basura de la provincia de

Buenos Aires, a un programa de créditos de la Provincia con destino a la construcción de la vivienda única familiar y de ocupación permanente.

Creo, señor presidente, que al Programa de Crédito Argentino que está funcionando para aquellas familias que tienen el lote propio, en forma regular y eficiente, le estamos dando hoy -con una de las dos leyes que estamos tratando en conjunto- la cantidad de tierras suficiente para que en la provincia de Buenos Aires también puedan acceder a ese crédito aquellas familias, aquellas personas que no poseen el lote. Estamos dándoles la superficie de tierra que tenga nuestro Estado provincial y, además, estamos invitando a los municipios a que hagan lo propio para que puedan disponer de las tierras de jurisdicción municipal, y ponerlos al servicio de los loteos, o si son lotes de la adjudicación, para que cada quien se construya su casa.

Este Programa de Crédito Argentino -ya lo hemos dicho en este recinto- viene a romper una tradición donde se pone en evidencia el fracaso del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires en materia habitacional, porque los barrios de la provincia de Buenos Aires se hicieron mediante licitación de complejos habitacionales en conjunto, y el Plan PROCREAR viene a recrear el histórico Plan Evita, donde se le daba el crédito a la familia y no a la empresa que hacía la obra. Esto viene a romper el Plan PROCREAR, puesto que se le da el crédito a la familia, la cual construye su casa, donde tiene su lote; y es lo que viene a ser el círculo virtuoso de la innovación, de volver a los orígenes de los sistemas de construcción de viviendas en la República Argentina.

¿Por qué? Porque cada familia se hace la casa donde tiene el lote, y queda mezclada, no encierran a los ricos en un country en un lado, y a los pobres le hacen un barrio en la otra punta, sin ningún servicio, y allá los dejan arrinconados en el medio de la pobreza. Cada uno se hace la casa y vive al lado del otro, sus hijos juegan juntos, comparten la socialización para integrarse y no segregarse cada vez más.

Esta es la virtud que tiene y, además,

cada cual se hace la casa en la que va a vivir, va a seleccionar sus materiales, a su albañil, va a poder comprar en el corralón de la vuelta de su casa, lo que genera un efecto derrame, genera trabajo y el Estado vuelve a recuperar, vía los impuestos, cuando cada cual compra con el dinero que tiene para hacerse su casa.

He visto barrios con casas entregadas por el Estado con mesadas de aglomerado, de madera, con ventanas que luego las familias humildes las tienen que reemplazar, con pisos que se levantan, con defectos en la calidad y cada quien no va a comprar los materiales que, efectivamente, no ha seleccionado, se la va a hacer con conciencia, porque es su casa, la que va a construir con amor y que luego no va a vender, porque se la hizo, justamente, para vivir allí.

Creo que esto es lo virtuoso del Programa. Y lo beneficioso es que nosotros a este Programa lo podemos dotar de tierras, que en el pasado se las vendieron a los Carrefour y en plena planta urbana hicieron negocios inmobiliarios millonarios con las tierras del Estado. Esto es lo que hay que decir. Nosotros estamos afectando las tierras del Estado nada más ni nada menos que para construcción de vivienda única, familiar y de ocupación permanente.

Por ahí se dijo: «Bueno, sí, pero el Estado tiene terrenos valiosos». Se puso el ejemplo del Batallón 601 de La Plata, cuyos terrenos valen mucho, porque se encuentran en un lugar muy importante. Y qué mejor que se hagan viviendas en ese lugar antes que se construya otro malí de un nuevo hipermercado en el futuro.

Qué mejor que podamos subdividir esa tierra y podamos ponerla en función social. ¿Para qué la quieren guardar? Por otro lado, la ley de Hábitat viene también a poner un justo remedio, señor presidente, brindando principios rectores de lo que debe ser la tierra en función social, como así también, cuáles son los principios que deben regir en el futuro todo el sistema de acceso al hábitat, a la vivienda.

Fundamentalmente, nos queda pendiente un tema que es el costo de la regularización de las escrituras, de acuerdo con lo que cuesta escriturar un terreno cuando una

familia humilde lo compra. ¿Por qué, señor presidente? Porque cuando se aumentan las valuaciones fiscales, como viene sucediendo año a año, que aumentan los valores impositivos e inmobiliarios en la provincia de Buenos Aires sin aumentar los mínimos no imponibles de las distintas escalas, lo que genera informalidad, porque las familias no están exentas del impuesto de sellos, de las tasas registrales y de los distintos impuestos que gravan cada vez más lotes, por lo tanto, cada vez más inmuebles quedan incluidos, lo que genera exclusión, y después tenemos que hacer trabajos con la Subsecretaría de Tierras y con la Escribanía General de Gobierno para incluirlos en la formalidad, cuando el mismo Estado genera informalidad por exclusión, porque la persona que apenas puede comprar un lote, no puede gastar 10, 11 o 12 mil pesos en una escritura de compraventa o en una hipoteca.

Como dijo el señor diputado Martello, quedan muchas cosas pendientes para hacer en materia impositiva, en materia de desgravación, en lo que hace a los costos de los planos, a los costos de la regularización, en lo que hace a los costos de la inclusión en la formalidad de las familias humildes, que apenas llegan a construir los metros cuadrados de una vivienda digna.

Nosotros tenemos que destinar los recursos para las viviendas únicas, familiares, de ocupación permanente a las familias más humildes, de manera que construyan metros cuadrados y no que gasten dinero en papeles sino que gasten dinero en el acceso a la formalidad.

Las escrituras de viviendas únicas hasta cierta cantidad de metros, y un valor determinado, deberían ser gratuitas, otorgadas por el Estado para no generar año a año ciento de miles de lotes en la informalidad en la provincia de Buenos Aires.

Por último, quiero decir, señor presidente, que debemos trabajar a conciencia con los temas que hoy empiezan a abordarse en el debate político, pero que quedan pendientes, como la exención impositiva, pero los recursos del Estado destinados al financiamiento de las viviendas. Es necesario que la provincia de Buenos Aires tenga una

base de datos cierta en materia de tierras, que pueda ser utilizada con estos fines. Rescatar el Instituto de la Vivienda o eliminarlo o crear otro si hace falta y es necesario, para tener una política de Estado en la provincia de Buenos Aires, que realmente lleve soluciones habitacionales a los bonaerenses, que año tras año quedan más excluidos.

También, señor presidente, tenemos que tener una política más responsable en materia de endeudamiento en la provincia de Buenos Aires, porque cada vez estamos generando más exclusión y las necesidades son más urgentes y más importantes para los más humildes.

Muchas gracias. (Aplausos)

Sr. Presidente (González) - Tiene la palabra el señor diputado Lorenzino Matta.

Sr. Lorenzino Matta (FPV-PJ) - Señor presidente: Sin ánimo de empañar una fiesta cuando se vive, como decía el diputado Martello, un día histórico, aunque no quiera al que se desubica o dice cosas impropias tener que contestarle, me parece que al menos se deben hacer un par reflexiones.

Hoy les dije a Alicia y a «Cucho» que vivimos un día histórico, porque se van a sancionar dos leyes que van a transformar la realidad de muchos de los que hoy están acá y de muchos que no están, y esto tiene que ver con el diseño de una política de hábitat, vivienda, tierra justa y noble. Básicamente, esto es la consecuencia de un trabajo que empezó hace diez años Néstor Kirchner -acompañado en ese momento por Daniel Scioli- y que hoy continúa la presidenta Cristina Fernández de Kirchner.

Ese trabajo tiene una particularidad que, tal vez, el señor diputado Lissalde, que integra un bloque único, o el señor diputado Martello, que integra un bloque que no tiene la responsabilidad institucional de conducir el país ni la Provincia, desconozcan, como es la tarea articulada que estableció la Nación con las provincias y los municipios.

Ese trabajo articulado -muchas veces nos han acusado de desidia provincial o entreguismo de los intendentes hacia el poder central-, la gente, muchos de los que

están acá y seguramente los compañeros que están en las gradas, el año pasado lo reafirmaron, lo corroboraron y siguieron creyendo que es la manera de trabajar para que estas leyes, como las del hábitat y PRO-CREAR, sean posibles.

Nosotros tenemos la credibilidad y la convicción del trabajo realizado hace diez años, articulado entre los tres estamentos, cosa que durante treinta años de democracia fue muy difícil de hacer y conducir. Básicamente, fue bueno encontrar a gobernadores e intendentes que tuvieran la grandeza de resignar, a veces, espacios políticos para que el que conduce el Gobierno sea, como en el caso de la provincia de Buenos Aires, el que haya invertido más de 400 mil millones de pesos en lo que tiene que ver con políticas de vivienda, seguridad vial, hospitales, salud y seguridad de la población.

Me parece que debemos mirar al revés: acá hay grandeza de dirigentes que conducen provincias -como es el caso del gobernador Scioli con Buenos Aires, entre otros-, también, en el caso de los intendentes del Conurbano y del interior, quienes entendieron que este país, esta Provincia y cada uno de los municipios solo tienen solución para el hábitat, la educación, la salud, la seguridad, es decir, todos los temas que a los ciudadanos de la Provincia nos preocupa, si seguimos por este camino. Y por más que existan dirigentes que quieran marcar fisuras, contradicciones, resignación de poder o desidia en la gestión, acá hay una conducción muy clara, un trabajo en conjunto y algo que ha sido infalible, como que año tras año y cada dos años, los bonaerenses y los argentinos ratificaran que sigan juntos la provincia de Buenos Aires con la Nación y con los ciento treinta y cinco municipios.

Esto hace que muchas veces los números fríos, que yo no tengo y a los que hizo referencia Walter Martello, nos muestren que al corte del mes de agosto estamos hablando de entre un 40 ó 50 por ciento de la ejecución presupuestaria como él mostró. Esto hace que entendamos la realidad de la que estamos hablando en la provincia de Buenos Aires, si no parece que a los ciudadanos que están ahí, a los compañeros que

hoy vinieron a celebrar por esta ley, les estamos hablando de otra realidad.

La provincia de Buenos Aires tiene la dificultad de vivir en el mundo en que vive, en la realidad económica que vive y la va sorteando con las posibilidades y las herramientas que esta Legislatura le ha dado y con la grandeza de seguir siendo parte de un proyecto que siempre fue solidario con los bonaerenses, que ha hecho mucho y lo va a seguir haciendo, con lo cual me parece que no aporta nada hablar de cosas que no tienen que ver con celebrar, con haber logrado -como dijo «Cucho»- este consenso y trabajo por el que se agradeció en varias oportunidades a los compañeros de la oposición, para que hoy podamos darle media sanción a estas dos leyes tan trascendentales.

Creo que no corresponde opacarlo con datos inconclusos o alguna chicana, me parece que no es el momento y, sobre todo, no se lo merecen los compañeros que se sienten protagonistas, porque nosotros hoy les estamos dando una herramienta que jamás hubieran pensado. Esto tiene que ver con lo que dije anteriormente, es decir: con un Gobierno nacional, Provincial y municipal alineados, entendiendo que la política no es única y de a uno, sino que es colectiva.

Por eso, este espacio político que conduce la Presidenta y que el Gobernador acompaña con tanta lealtad, muchas veces tiene dificultades que hay que reconocer, y no habla mal de los dirigentes cuando así pasan, porque las cosas se miran dentro de un conjunto y no en forma aislada.

Quiero celebrar que entre todos nosotros de acuerdo con una ley tan importante y tan valiosa; sin dudas aparecen dificultades y cosas pendientes de resolución, pero la solución de estas cuestiones no va a ser mostrar un número más o uno menos, o una chicana más o una menos, sino viendo de qué manera, seriamente, seguimos creando institutos del tipo de la ley de Hábitat o como la decisión que ha tenido el Gobernador, de ceder tierras y espacios públicos de la Provincia, para que este programa PRO-CREAR, que tan distinto y original es -y que seguramente va a traer muchas soluciones a los compañeros que nunca en su vida

pensaron que iban a poder hacer con fondos públicos su casa-, lo miremos desde la integralidad de un proyecto político.

Las cosas -insisto- no son números contra números, sino realidad contra realidad, y la realidad marca que los compañeros que hoy vinieron a celebrar este esfuerzo que hemos hecho entre todos los que estamos acá, sea eso: una alegría y la vocación de ver de qué manera, cuando nos juntemos a mirar el presupuesto, tengamos en claro qué financia el presupuesto de la Provincia y de qué manera los argentinos entendemos que el Gobierno nacional es quien ha ayudado a la provincia de Buenos Aires, y a todas las provincias, a desarrollarse de la manera en que lo ha hecho.

Tal vez estemos acostumbrados, o están acostumbrados algunos espacios, a otra manera de construir; nosotros estamos muy contentos y alegres por ser parte de un Gobierno nacional que nos ayuda; de tener municipios e intendentes que son solidarios y de un Gobernador que tiene la convicción de seguir acompañando, de seguir haciendo leyes innovadoras, como la cesión de tierras del plan PROCREAR -por más que hubo críticas en los medios-, y no nos avergüenza, ni nos escondemos, cuando existe alguna dificultad o hay cuestiones como la que tuvimos que sortear en el mes de junio; así que me parece que no es momento para la chicana, o para un número más o menos, sino para celebrar y agradecer a la gente que ha venido a acompañar la ley que tan trabajosamente han llevado adelante tanto el diputado España como Alicia Sánchez.

Así que es solamente esa reflexión, señor presidente. (Aplausos)

Sr. Presidente (González) - Tiene la palabra el señor diputado García.

Sr. García (RP) - Señor presidente: La verdad es que en los escasos tres años que integro esta Cámara he escuchado hablar, en innumerable cantidad de oportunidades, sobre la necesidad de una mejor coparticipación y de la modificación de la coparticipación federal, pero también de la coparticipación provincial a favor de los municipios. He escuchado al Gobernador, a legislado-

res, a correligionarios, a compañeros, a colegas y a ministros, hablar sobre la necesidad de generar una ley de estas características.

De hecho, quienes venimos de la función pública -en el caso de ejercer- o de administrar territorio, como nos ha tocado a nosotros- celebramos todas las oportunidades en las que algún diputado, funcionario o ministro empieza a hablar de una ley de hábitat, de la posibilidad de que cada uno de nuestros convecinos tenga acceso a la tierra y a la vivienda digna, de la necesidad de recuperar para los argentinos una vida digna y, si hay algo que realmente nos puede ayudar, de alguna manera, a modificar los terribles índices de inseguridad que tenemos, los problemas de violencia familiar, los problemas cotidianos -que también han merecido tratamiento de leyes especiales-, es resolver el acceso a la tierra y a la vivienda.

Por lo tanto, nos hemos puesto contentos cuando esta Cámara le dio aprobación al proyecto del diputado De Jesús, de captura de la plusvalía para los municipios (Aplausos), y no vamos a pedir derechos de autor, pero la Presidente de la Comisión de Tierras y Organización Territorial lo conoce.

El municipio que me tocó conducir es cercano, y tiene menos de 30 mil habitantes. Durante 14 años me permitió demostrar la convicción que tenemos los hombres y mujeres que venimos del campo popular, de que somos capaces de defender los derechos de los desprotegidos; por eso nosotros tenemos una ordenanza que modificaban el plano urbano territorial o el viejo plan regulador que favorece la localización de emprendimientos de las características de los clubes de campo y los countries, las urbanizaciones extraurbanas, como las llamamos nosotros.

Esa ordenanza, no solo establece límites y lugares donde se pueden asentar sino que, además, establece la cesión de tierras obligatoria para esos emprendimientos, en manos del municipio, para que este no solo lo utilice como equipamiento urbano sino que lo pueda utilizar para planes de vivienda, que no siempre llegan a los municipios.

Nuestro municipio de menos de 30 mil

habitantes, tiene un déficit habitacional de, por lo menos, 2 mil viviendas. El municipio no contaba con tierras y, a partir de esa ordenanza, logramos tierras, pero, a partir, también, de la creación del decimosexto plano urbano territorial de la provincia de Buenos Aires, aprobado y trabajado con instituciones de la comunidad, no solo con los colegios profesionales sino en un ámbito de debate del mismo estilo que tiene este proyecto de ley, que se debatió socialmente con las instituciones que tienen que ver con el hábitat, con el mejoramiento del hábitat y de la tierra, nosotros lo hicimos con los ciudadanos, con los vecinos.

En ese plano urbano territorial, el decimosexto en la provincia de Buenos Aires, que viene a modificar los viejos planes reguladores de la década del '80, el municipio de Brandsen estableció, lo que dimos en llamar, la captura de la plusvalía. No ha sido Trenque Lauquen el único que lo ha hecho y la Presidente lo sabe. En los foros donde se ha discutido esto, inclusive en la Universidad, se ha puesto como ejemplo nuestro distrito, porque precisamente lo tenía.

Pero, también es verdad que necesitamos darlo por aprobado definitivamente, hace cuatro años que descansa en algún lugar de la gobernación la aprobación definitiva de nuestro plano urbano territorial, lo que nos ha estado impidiendo, hasta la sanción de esta ley, capturar la plusvalía.

Cuando entra y es anunciado este proyecto de ley -que creo cuenta con el beneplácito de toda la Cámara-, ha sido este bloque, señor presidente, el que cuando otros salieron a hablar, inclusive, desde los medios, sobre el avasallamiento a la propiedad privada, nosotros decíamos que estábamos a favor, filosóficamente, de la sanción de una ley de estas características.

Para que alguno no se enoje, creo que es época de celebraciones. Coincido con el diputado Lorenzino Matta, en que estamos para celebrar y por eso, celebro el volanta-zo, por referirme en términos de conducción, que le pegaron los diputados España, de Jesús, Ottavis Arias y muchos otros miembros de esta Cámara, a lo que fue, creo yo, un error de conducción de la Comisión en la que, cuando quisimos disentir con algunos,

no sobre las cuestiones de fondo sino sobre las cuestiones de forma, se nos trató con esa lógica perversa que se ha instalado en algunos lugares de que «si no estás de acuerdo conmigo sos mi enemigo».

A algunos de nosotros se pretendió emparentarnos con las empresas, como sus amigos, o estar a favor de los sectores de privilegio; todo lo contrario. Prueba de ello es que todas las modificaciones que propusimos han sido aceptadas por los autores del proyecto.

Probablemente si se nos hubiera escuchado un poco antes, los beneficiarios de esta ley -los bonaerenses- ya se habrían ido y aplaudido a quienes correspondía. De todos modos, celebro que hoy estemos tratando este proyecto; que se haya escuchado a aquellos que, pensando igual, tenemos algunas variantes y que hayamos perseguido los mismos objetivos para dotar a nuestra Provincia de un instrumento que sirve, al menos, para reparar la gran injusticia social y el incumplimiento de los derechos de los bonaerenses.

Nada más. (Aplausos)

Sr. Presidente (González) - Tiene la palabra el señor diputado Vago.

Sr. Vago (FAP) - Señor presidente: Adhiero a la mayoría de lo que han dicho los legisladores que me precedieron en el uso de la palabra.

Hoy estamos legislando para modificar el decreto ley 8.912/77, que hasta hoy marcaba el ordenamiento territorial en la provincia de Buenos Aires. Lo sigue haciendo, pero nosotros hoy hemos construido, en conjunto y aceptando, como sucede en la política argentina, tratar en el lapso de diez días, una ley que sirve y propicia mayores espacios de creación.

Este trabajo conjunto ha dado como fruto una ley que, frente a cualquier interés de sector o grupo económico que defienda determinada visión de mercado en la construcción de nuestro territorio, da las herramientas para construir con mayor grado de igualdad; mejor dicho, estamos dando elementos para disminuir la desigualdad que existe en cuanto al acceso y la tenencia de la tierra en nuestra Provincia.

Lo que hoy estamos debatiendo es algo que se ha construido desde abajo, porque es el trabajo de muchas organizaciones sociales -algunas de ellas presentes- y muchos militantes que creyeron que había que reformar y construir con mayor grado de integración en nuestros barrios.

¿Cómo nace el asentamiento? Nace frente a la situación de ciudadanos que dicen no tener acceso a la tierra, que no quieren una villa porque entienden que es un ámbito que rompe la trama urbana, que no permite el acceso y prefieren hacer construcciones en ámbitos de tierra degradada, inhóspita, abandonada, para ir avanzando hacia un mejor grado de ciudadanía.

Este proyecto de ley es la expresión de mucha gente que ha trabajado en las organizaciones. Y en esto, quiero reivindicar a un hombre que fue legislador de esta Cámara en los '80; me refiero al diputado Alberto Aramouni, quien trabajó por el derecho al territorio familiar, concepto planteado en los '80, en pleno período democrático, que motivó numerosos trabajos al respecto en nuestra Provincia en general y en el partido de La Matanza en particular.

También tenemos que reivindicar desde nuestro bloque, los planteos sobre la plusvalía urbana del senador Zingoni presentados en los años pasados.

Esta ley, producto del trabajo de las organizaciones sociales, fue recogida por un núcleo de legisladores que la siguieron trabajando y fue vista luego por otro núcleo mayor de legisladores que le fuimos corrigiendo y marcando cosas hasta poder sacar una ley mejor, una ley que, frente a los grupos de interés y al planteo de que el mercado es lo único que puede definir el territorio, nos hace poder decir que acá hay herramientas de trabajo.

Esta es una etapa, una primera etapa y la ley habilita a hacer gestión a la Provincia y a los municipios y considero que, en general, la dificultad de la Argentina no es un problema de leyes o decretos, sino que la dificultad en la Argentina, para construir una Argentina con más ciudadanía, con más igualdad y con más libertad, está en la gestión. Y este es el desafío enorme que se va a plantear cuando esta ley se ponga en ejercicio.

Aclaro que esto no lo digo desde lo malo, sino desde la virtud del desafío que van a tener los intendentes con las posibilidades que les otorgamos para impulsar los conceptos de plusvalía urbana que esta Cámara también el año pasado reconoció y que hasta ahora no se han podido sancionar.

Entonces, planteamos el tema, tenemos una herramienta y hemos cumplido como Cámara con una deuda que teníamos para con la sociedad y, frente a esto, cabe pensar que es posible construir otras cosas en la Argentina.

Creo que hay muchos temas que se construyen pensando con organizaciones sociales que trabajan junto a la ciudadanía para buscar la solución a los problemas.

Este año estuve en la comisaría de un barrio de Moreno y en el plano que tenía el comisario en su despacho, aparecían los focos del delito que eran 3 o 4, precisamente en Moreno Norte. ¿Esos focos eran las cocinas de cocaína? ¿Eran los desarmaderos de autos? No, eran las tierras vacantes, muchas veces abandonadas, que los ciudadanos sin tierra querían tomarlas. Estos eran los focos de conflicto en una zona de 80.000 habitantes que tenía 3 móviles con 6 personas en la calle para cuidarla.

Había que cuidar estos lotes que, con seguridad, eran de herencias las que no se podía determinar la propiedad porque, de lo contrario, ya se habrían vendido.

En consecuencia, hoy tenemos esta herramienta, esta herramienta que es una primera etapa y que ya la podemos levantar. Además, no me extraña que gente que ha desarrollado emprendimientos urbanos importantes, reconozca la sensatez de esta norma, porque la Argentina si no se integra, no tiene destino.

En lo personal, cuando fui a vivir a Moreno hace 35 años, ahí no había ni un asentamiento ni un barrio cerrado; 35 años después, hay 120 asentamientos y numerosísimos barrios cerrados.

Entonces, uno espera que esta norma, que -reitero- es una primera etapa para actuar en la regulación del ordenamiento urbano, para actuar en función de la condición social de la propiedad, para actuar en función de una gestión democrática de la

sociedad, para actuar dando ciudadanía, que es la forma de dar libertad, sea un camino para avanzar.

Yo no voy a hablar de todo lo que falta hoy, de todas las carencias que hay en la Provincia. Prefiero marcar la voluntad de construir juntos, la voluntad de actuar a favor de la regulación del Estado, la voluntad de abandonar el concepto de que la regulación de la tierra la hacen los desabolladores inmobiliarios.

Voy a actuar hablando y planteando estos temas: esta es una norma que sale con la colaboración de todos los integrantes de la Cámara y, entonces, esto es muy positivo. Lo que yo querría también marcar es la ausencia de, quizás, un registro de tierras fiscales en la Provincia.

Parte de la dificultad del tratamiento de esta ley con la ley de la cesión de tierras al PROCREAR, era la ausencia de un registro de tierras o, por lo menos, un listado que permitiese la cesión a un fondo fiduciario para tener la posibilidad de construir viviendas en condiciones de transparencia y de viabilidad; la misma transparencia en la cesión que tuvo el decreto presidencial de la presidenta Cristina Fernández de Kirchner, que cede 740 hectáreas en la provincia de Buenos Aires para el fondo fiduciario PROCREAR. Esas 740 hectáreas, al menos, implican 24 mil soluciones habitacionales o lotes a disposición.

Entonces, frente a esta etapa de los 100 mil créditos posibles, en estos 180 días la Provincia va a organizar su listado y vamos a poder entregar y ver las tierras que realmente existen.

Finalizando: deseamos vivir, y nuestra responsabilidad es construir un país donde no haya villas ni asentamientos, pero también donde nadie sienta la necesidad de vivir en un barrio cerrado por los problemas, a veces, de la habitabilidad de los grandes centros urbanos.

Esperemos que esta ley contribuya -y creo que así será si la trabajamos con espíritu de ciudadanía y de transparencia- a lograr mayor habitabilidad, en especial en el Conurbano Bonaerense, ámbito al cual es imprescindible dar un marco de tranquilidad, desarrollo humano y accesibi-

lidad a la vivienda digna para todos sus habitantes.

Muchas gracias, señor presidente. (Aplausos en los palcos)

Sr. Presidente (González) - Les pido a los señores diputados que aún tengo muchos pedidos de palabra en lista, que sean lo más escuetos posibles.

Tiene la palabra el señor diputado Di Pascuale.

Sr. Di Pascuale (PP) - Señor presidente: Primero, quiero agradecer a los diputados de las distintas bancadas que participaron en la modificación de más de 40 artículos de esta ley, con la sincera esperanza de que estas introducciones contribuyan a que el desarrollo futuro de esta herramienta vaya en beneficio de todos los bonaerenses.

También quiero agradecerle muy especialmente al señor diputado España, que se brindó permanentemente; al presidente de la bancada del oficialismo, ex intendente del partido de la Costa, señor diputado Juan de Jesús; al señor diputado Feliú, y al Presidente de la Cámara, señor diputado Horacio González, con quien ya desde hace bastante tiempo venía hablando -por lo menos, en mi caso y con distintos presidentes-, para lograr el consenso necesario para llegar a la aprobación de esta herramienta.

Hoy es un día de verdadera fiesta para los peronistas y para quienes desde muy jóvenes abrazamos la causa nacional y popular. Esto lo digo con un dejo de nostalgia porque hace mas de 20 años me tocó a mí, como presidente del Concejo Deliberante de mi pueblo recorrer mi sexta sección electoral de la mano del ex diputado José «Pepe» Sabatini, de Bahía Blanca, que recién el señor diputado Feliú me recordaba el nombre.

Recorriamos la sección electoral intentando concientizar a la gente que aquella reforma, en el año '95, que proponía el ex gobernador Antonio Cafiero, tratando de hacerles comprender a los bonaerenses del sentido social que tenía la tierra, lamentablemente fracasó, porque perdimos en manos de la UCeDé aquella elección y no le pudimos dar a los bonaerenses aquella he-

Octubre, 18 de 2012

LEGISLATURA DE BUENOS AIRES

12a. sesión ordinaria

rramienta de justicia, pero hoy con mucho orgullo esta mano peronista viene a cerrar un capítulo.

Sinceramente pasó mucho tiempo, pero la esperanza no se perdió. Esta es una oportunidad excelente. Tengo un rosario de cosas y de cuestiones para decir porque la verdad es que después del Plan Familia Propietaria, que me tocó a mí desarrollar, también como intendente municipal en la época que gobernaba Eduardo Duhalde, de ahí para acá, sinceramente, no recuerdo ninguna política activa en esta Provincia en beneficio de los que menos tienen.

Quiero también felicitar a esta gente que está desde muy temprano en la calle y en los palcos porque seguramente, ni la voluntad del señor Gobernador ni la voluntad de estos legisladores sino la voluntad de la gente, me parece a mí que ha hecho posible que hoy -y nuevamente pido disculpas- los peronistas y los no peronistas también podamos disfrutar de esta verdadera fiesta.

Muchísimas gracias por la posibilidad, señor presidente. (Aplausos)

Sr. Presidente (González) - Gracias, señor Diputado.

Tiene la palabra el señor diputado Grana.

Sr. Grana (NE) - Gracias, señor presidente. Seguramente voy a ser escueto como pidió.

Solamente quiero adherir tanto a las palabras de la compañera Alicia Sánchez como de Alberto España, que han contado, de alguna manera, cómo fue la génesis de este proyecto y, por lo tanto, no voy a ahondar en ese sentido.

Acá se dijo en varias oportunidades que este es un día de fiesta y lo que nos embarga es la alegría. Y yo quiero resaltar estas dos cuestiones. Pero lo cierto es que no es una fiesta sorpresa, porque esta fiesta y esta alegría es posible en el marco de un contexto y de un momento histórico que vive la Argentina, a partir de 2003 y de la presidencia de Néstor Kirchner, cuando la política recupera la centralidad del Estado y cuando esto ocurre, se empieza a regular en función de esta vocación política, a favor de los sectores populares.

Tampoco esto es casualidad ni es natural, solamente por la convicción de Néstor primero y de Cristina después, es que llegamos a este lugar; esto también es producto -como bien decía Alicia y hacían referencia otros diputados- de muchos años de pelea y de muchos años de resistencia.

Recuerdo que cuando en el '83 a mí me tocaba empezar a militar, habían en mi distrito dos grandes movimientos sociales que ganábamos la calle en la búsqueda de construir soluciones: uno era el Movimiento Estudiantil Secundario, donde militaba yo, cuando detrás del ejemplo de los compañeros de la Noche de los Lápices, salíamos a pedir el boleto estudiantil y, el otro, a mediados de los '80, fueron los Consejos de Asentamiento. (Aplausos en los palcos)

Les pido disculpas a los legisladores que quizás no conozcan de esto que yo voy a decir, porque tiene que ver con la vivencia personal; no me gusta ser autorreferencial, pero siento en las tripas la obligación de decirlo. En ese momento tuve el orgullo y el honor de conocer a quienes fueron grandes ejemplos de militancia para este militante y no podía pasar por alto, en este recinto, en este día donde estamos consagrando todos estos años de militancia, los nombres de dos grandes compañeros de lucha, de la pelea por la vivienda digna, por un pedazo de tierra, los que enfrentaron la represión policial, el hambre, la falta de empleo, la pelea por intentar que sus hijos pudieran ir a una escuela, porque no tenían el domicilio en el documento, y en el nombre de ellos homenajear a los miles y miles de militantes que hicieron posible este momento histórico y también esta ley.

Por eso, quiero destacar y recordar, en este recinto, a dos grandes compañeros: Juan Milano y el «Negro Melena», el concejal Rosso, de Ituzaingó que, en verdad, fueron dos ejemplos de militancia, que a quienes los pudimos conocer nos han marcado para toda la vida en esto de la pelea por cada vez más y más justicia social para nuestra Patria.

Nada más, señor presidente. (Aplausos)

Sr. Presidente (González) - Tiene la palabra el señor diputado Carusso.

Sr. Carusso (UCR) - Señor presidente: Voy a ser muy breve, ya que los diputados que me antecedieron en el uso de la palabra prácticamente han expresado todo lo que uno siente.

Para aquellos que venimos del campo nacional y popular, como es el caso de nuestro bloque de la Unión Cívica Radical, también es un día muy festivo, porque se pudo lograr el tratamiento de esta ley, la ley de Hábitat, nada menos que el hogar que pueden llegar a tener todos los bonaerenses, a partir de la aprobación de este proyecto.

Me toca -a lo mejor- mucho más de cerca, porque soy un diputado que provengo del conurbano bonaerense, de la ciudad de San Martín, donde en los 55 kilómetros que tiene, entre barrios de emergencia y asentamientos, unos 165 censados, hay cerca de 200 mil personas.

Los que residimos en el conurbano bonaerense, vivimos a diario la imposibilidad del acceso a la vivienda digna de todos aquellos bonaerenses que viven en estos lugares y que les cuesta mucho desarrollarse para obtener su hogar, como dije en un principio.

Para nosotros es un día, sin duda, de fiesta y quiero agradecer a todos los bloques que han participado en el tratamiento de esta ley, a todos los bloques opositores que colaboramos para que se pudieran modificar artículos, y también la buena voluntad y predisposición, en todo momento, del bloque oficialista, a través de su presidente, el diputado De Jesús y de los diputados España y Feliú para colaborar y tratar de que pudiéramos hacer una ley mucho más participativa, de todos los miembros de esta Cámara, y así lograrlo y poner -como dije- la buena voluntad para que esto saliera adelante.

También quiero agradecer al presidente de la Cámara, Horacio González, que es la persona que articuló permanentemente este tipo de reuniones para que hoy, todos los bonaerenses, puedan tener esta media sanción de la Ley de Hábitat.

Muchísimas gracias a todos. (Aplausos)

Sr. Presidente (González) - Tiene la palabra el señor diputado Solmi.

Sr. Solmi (PB) - Señor presidente: Nuestro bloque, brevemente, quiere compartir esta oportunidad que nos da la Legislatura bonaerense de transformar en realidad el sueño de muchos compañeros, que ha sido posible por una causa, porque la Cámara ha sido lo suficientemente abierta como para poder consensuar un proyecto de esta naturaleza, en el cual se discutió artículo por artículo.

Sin quitarles el mérito a los autores de este proyecto de ley en cuanto a su iniciativa, creo que hemos logrado dar sanción a una ley que es de las denominadas «leyes de Estado».

En segundo lugar, quiero también felicitar a la militancia que ha hecho posible que este proyecto llegara a este recinto, se discutiera y tomara el volumen político que tiene. Ha sido un paso enorme para una espera que para algunos ya es centenaria, que es la del acceso a la tierra. Es un paso enorme, pero es el primer paso.

Esperamos que esta ley -para la que nuestro bloque adelanta el voto positivo- no se agote en este recinto, sino que también otros recintos parlamentarios sigan nuestro camino.

Gracias, señor presidente. (Aplausos en las bancas y en los palcos)

Sr. Presidente (González) - Tiene la palabra la señora diputada López.

Sra. López (UCB) - Señor presidente: Es para manifestar, en nombre del bloque Unión Celeste y Blanco, nuestro voto negativo a los proyectos en tratamiento.

Sr. Presidente (González) - Se va a votar el proyecto en general.

Sr. Secretario (Mauro) - Aprobado.

- Se votan y se aprueban en particular los artículos 1º al 71 del despacho de la Cámara constituida en comisión.

- El artículo 72 es de forma.

Sr. Presidente (González) - Aprobado

Octubre, 18 de 2012

LEGISLATURA DE BUENOS AIRES

12a. sesión ordinaria

en general y en particular, con modificaciones, se comunicará al honorable Senado. (Aplausos y manifestaciones en los palcos)

Tal como lo solicitó el señor diputado De Jesús, se va a votar el punto 7 del orden del día, proyecto del diputado España y otros, también referido al régimen de inmuebles de dominio municipal y provincial.

Se va a votar el proyecto en general.

Sr. Secretario (Mauro) - Aprobado.

- Se votan y se aprueban en particular los artículos 1º al 8º del despacho de la Cámara constituida en comisión.

- El artículo 9º es de forma.

Sr. Presidente (González) - Aprobado en general y en particular, con modificaciones, se comunicará al honorable Senado. (Aplausos y manifestaciones en los palcos)

Muchísimas gracias a quienes acompañaron el tratamiento de este proyecto.

14

CONMEMORACIÓN DE UN NUEVO ANIVERSARIO DEL 17 DE OCTUBRE DE 1945

Sr. Presidente (González) - Para conmemorar el aniversario del 17 de octubre de 1945, Día de la Lealtad Peronista, tiene la palabra la señora diputada Graciela Rego.

Sra. Rego (FPV-PJ) - Gracias, señor presidente.

Realmente, conmemorar el 17 de octubre de 1945 un día como hoy, en que hemos votado dos proyectos que contemplan uno de los derechos fundamentales para los habitantes de la provincia de Buenos Aires -como son los referidos la Ley de Hábitat y la ley del Plan PROCREAR-, nos hace sentir orgullosos como peronistas.

Creo que es un homenaje a quienes realizaron esta gesta tan importante aquel 17 de octubre de 1945.

Es un homenaje para Perón, para Eva

Perón y es un homenaje para la presidenta y para Néstor Kirchner, que tanto han hecho, desde 2003 a la fecha, para que los habitantes de la provincia de Buenos Aires y de todo el país, vayan recuperando día a día la dignidad y cada vez más derechos.

El 17 de octubre ha trascendido el calendario peronista. Tiene una significación que va mucho más allá; implica lealtad a un líder político, pero también conciencia colectiva; fijó el inicio de un movimiento nacional y popular, que marcó definitivamente la política del siglo pasado en nuestro país y estableció transformaciones centrales, que aún perduran por su carácter fundamentalmente social. Al recordar el 17 de octubre de 1945, uno trata de abstraerse de realizar ciertos paralelismos o semejanzas de aquel tiempo histórico con el actual, pero, en varias ocasiones, las realidades se cruzan y resulta inevitable hacerlo.

En el año 2012, como nunca, se ha visto cómo determinados grupos concentrados de poder intentan socavar el mandato popular dado con absoluta contundencia en octubre pasado a nuestra Presidenta de la Nación, por parte de una gran mayoría del pueblo argentino. Sin embargo, para el peronismo no es un hecho nuevo. El día después de la más maravillosa gesta que recuerde la historia entre un líder y su pueblo, el 18 de octubre de 1945, el diario «Crítica» publicaba: «Las muchedumbres agraviaron el buen gusto y la estética de la ciudad, afeada por su presencia en nuestras calles. El pueblo las observaba pasar un poco sorprendido al principio, pero luego con glacial indiferencia».

En el mismo sentido, el diario «El Mundo», informaría que: «Recurriendo a toda clase de métodos de coerción y contando con una inexplicable pasividad por parte de la policía, que se negó a intervenir en los casos en los que se solicitó su protección, elementos adictos al ex vicepresidente, intentaron poner en práctica un plan de perturbación del orden, tendiendo a impedir la normalización institucional del país. No obstante, la anunciada huelga, ha hallado escaso eco entre los trabajadores, cosa que era mentira.

También el diario «La Nación», señor