

DOCUMENTO DE TRABAJO N°189
ENERO DE 2020

Consensos para una Ley Nacional de Hábitat en Argentina

MARÍA PÍA BARREDA | CRISTINA REYNALS

Índice

Resumen ejecutivo	3
Introducción	6
1. Metodología	9
2. Consensos para la elaboración de un proyecto de Ley Nacional de Hábitat	13
2.1 Antecedentes	13
2.2 Alcances	17
2.3 Objetivos	18
2.4 Lineamientos	19
2.5 Competencias y modelo federal	19
2.6 Instrumentos.....	21
2.7 Fundamentos.....	23
Conclusiones	26
Anexo: antecedentes legislativos sobre hábitat en las provincias argentinas	27
Bibliografía	49
Acerca de las autoras	50

Índice de figuras

Figura 1. Distribución de las ciudades en relación al factor de crecimiento urbano	6
Figura 2. Provincias que poseían Ley de Ordenamiento Territorial en 2018	7

Resumen ejecutivo

Contar con una legislación nacional de hábitat es fundamental para contribuir al desarrollo urbano sostenible, en la medida en que incentiva el desarrollo ordenado y planificado. Es, además, parte de los compromisos asumidos por Argentina en la Nueva Agenda Urbana en 2016, que establece la necesidad de contar con marcos normativos en todos los niveles de gobierno, que estén integrados a la planificación urbana y que incrementen la capacidad de los gobiernos para implementar políticas territoriales a nivel nacional. En este sentido, Argentina no cuenta con una ley nacional que materialice y posibilite un desarrollo de estas características, y solo un 20% de las provincias cuentan con una ley de ordenamiento territorial.

Para facilitar la generación de consensos sobre los temas que deberán componer la Ley Nacional de Hábitat, a finales de 2018 se convocó a encuentros mensuales, multiactorales y transdisciplinarios a los que se denominó “Mesas de Hábitat”. Estas Mesas constituyeron espacios presenciales de intercambio de conocimiento y aprendizaje entre pares, en los que participaron especialistas de la academia, organizaciones de la sociedad civil, miembros del Poder Ejecutivo Nacional, legisladores de diferentes partidos políticos y provincias, y el sector privado. Cada tres semanas, de marzo a julio de 2019, el equipo de trabajo organizó encuentros con los expertos en las temáticas abordadas para trabajar la elaboración del proyecto para sancionar la ley. Los encuentros se realizaron en las sedes de las organizaciones que participaron de las Mesas, así como en el Congreso de la Nación Argentina. De esta manera, la co-creación del proyecto de ley contó con avances mensuales consensuados.

El documento a continuación presenta los acuerdos alcanzados por los participantes de las Mesas de Hábitat. Lo prioritario en un proyecto de ley en esta materia es que contemple la elaboración de una ley de presupuestos mínimos que asegure la igualdad de condiciones de todos los habitantes de la Argentina, basándose en el artículo 41 de la Constitución Nacional y la ley General de Ambiente. Otro consenso importante alcanzado la necesidad de proponer un abordaje desde la perspectiva de los derechos. Para la elaboración de este documento se analizaron una amplia variedad de pactos, convenios, declaraciones internacionales de derechos humanos, artículos de la Constitución Nacional, leyes y códigos que hacen hincapié en garantizar el derecho a un ambiente sano, una vivienda digna y a la igualdad de oportunidades. Además, hubo consenso sobre la importancia de incorporar una estructura de participación con el apoyo de las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para lograr la articulación entre el nivel nacional y el subnacional. Esto permitirá alcanzar la armonización y consenso de las políticas de hábitat. Por último, se consideró relevante la incorporación de una serie de instrumentos que faciliten tanto a las provincias como a los municipios el desarrollo de sus territorios de manera equitativa.

Agradecimientos

Las autoras agradecen a Gabriel Lanfranchi, investigador principal del programa de Ciudades de CIPPEC. También agradecen la participación y compromiso de los especialistas que formaron parte de las Mesas de Hábitat, cuyos aportes resultaron fundamentales para la redacción de este documento. Por último, agradecen a Habitar Argentina por la revisión del borrador de este documento que posibilitó la inserción de comentarios para su redacción final.

Presentación

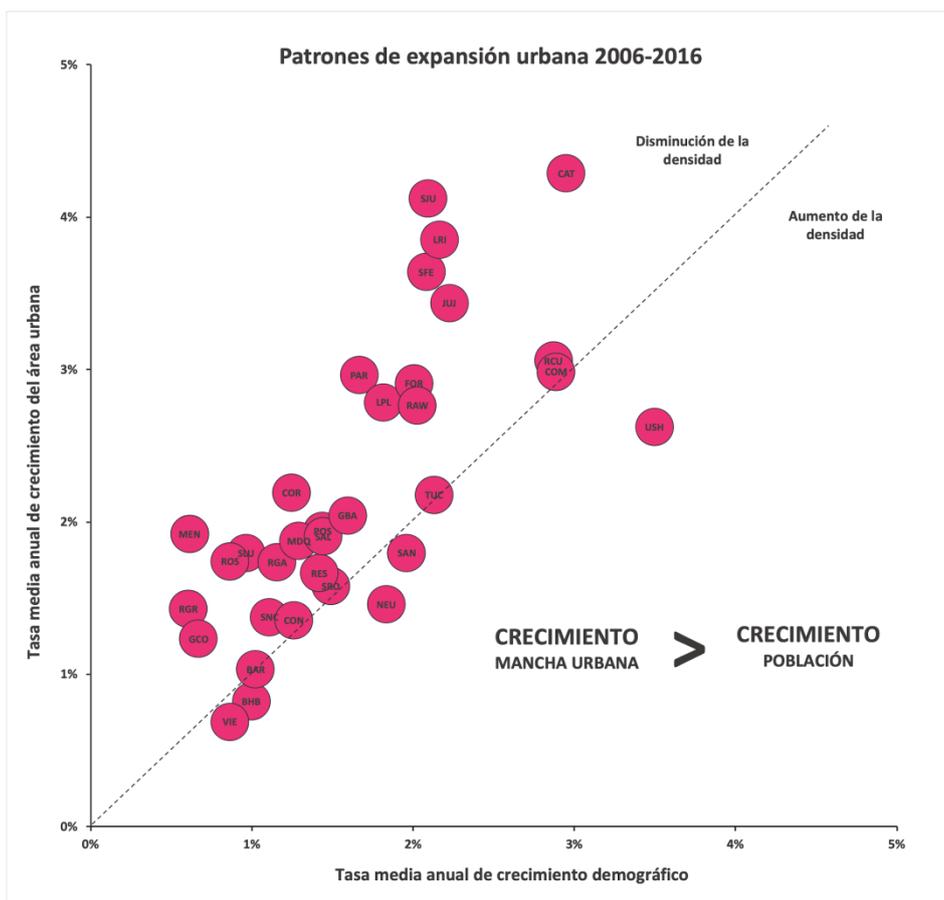
Este documento se enmarca en el proyecto estratégico de Hábitat que el programa de Ciudades de CIPPEC lleva adelante desde el año 2017, y que tiene como objetivo fundamental impulsar una estrategia nacional de hábitat que establezca lineamientos para el desarrollo urbano sostenible en la Argentina. Para ello, se propone fortalecer rol del Poder Ejecutivo Nacional en la organización institucional y en la definición de lineamientos generales de política pública, incentivos y obligaciones para un desarrollo sostenible del hábitat urbano y promover la definición de marcos legislativos nacionales y/o provinciales que regulen y organicen la política nacional de hábitat y el desarrollo territorial y urbano.

Introducción

El acceso al hábitat digno es una de las mayores deudas pendientes en las ciudades argentinas. Según el Relevamiento Nacional de Barrios Populares (RENABAP, 2017), más de 4 millones de personas viven en las 4.416 villas y asentamientos que hay en el país. Además, alrededor de un 13% de esa población no tiene acceso a agua potable y un 42% no cuenta con redes de cloaca (Plan Nacional de Agua Potable y Saneamiento, 2017). A esto se agrega que quienes enfrentan mayores problemas en relación a la vivienda suelen tener, a su vez, peor acceso a las redes de transporte y tienden a ser los más afectados por inundaciones y golpes de calor, entre otros fenómenos producto del cambio climático (Lanfranchi *et al.*, 2018a).

Por otra parte, entre 2006 y 2016, según datos del Laboratorio Urbano Digital (Lanfranchi *et al.*, 2018c), el área urbana de los 33 grandes aglomerados urbanos argentinos creció casi 86 mil hectáreas -superficie equivalente a 4,2 veces la Ciudad Autónoma de Buenos Aires-, lo que supera ampliamente el crecimiento poblacional para el mismo periodo de tiempo. Esto es un problema grave ya que el crecimiento urbano acelerado y la consecuente pérdida de densidad en las áreas centrales significan un aumento de los costos económicos de la urbanización, al tiempo que empeora las condiciones de movilidad y en muchos casos avanza sobre suelo con funciones ambientales y productivas.

Figura 1. Distribución de las ciudades en relación al factor de crecimiento urbano



Fuente: Lanfranchi *et al.* (2018c).

En este sentido, el gran aporte de las agendas multilaterales es la afirmación de que no es posible revertir los problemas estructurales de las ciudades, ni tampoco lograr un usufructo justo de los beneficios de la urbanización, sin una política nacional de hábitat. Tras la firma de la Nueva Agenda Urbana (NAU), el acuerdo multilateral de la Organización de las Naciones Unidas

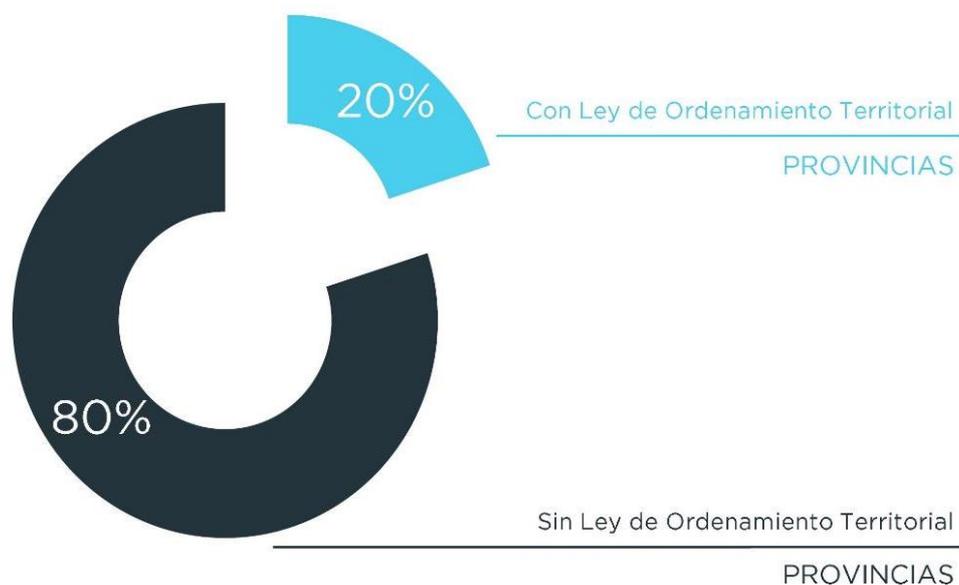
(ONU) firmado en la cumbre de Hábitat III en Quito en el año 2016, 167 países –incluyendo a la Argentina– asumieron compromisos en relación a “la planificación, construcción, desarrollo, gestión y mejora de las zonas urbanas” (NAU, 2017). Además, la NAU reconoce a la cuestión de la legislación urbana como uno de los cinco pilares para lograr ciudades más sustentables e inclusivas, a la vez que convoca a los gobiernos nacionales a liderar los procesos de diseño e implementación de estas normativas.

En esta línea, ONU-Hábitat (2016) afirma que una buena legislación contribuye al desarrollo urbano sostenible en la medida en que permite un crecimiento urbano ordenado y planificado. Es esencial que la legislación refleje el contexto local, evitando reformas basadas en la noción de buenas prácticas, que reproducen soluciones técnicas abstractas. Asimismo, es importante que la legislación urbana garantice las competencias necesarias y obligue a un financiamiento adecuado para que los gobiernos locales puedan implementar las políticas necesarias.

Actualmente en Argentina no existe una ley nacional que materialice y posibilite un desarrollo de estas características. Sin tal legislación, la capacidad del Estado para desarrollar políticas de suelo inclusivas y equitativas que promuevan la resiliencia urbana es limitada.

En nuestro país las provincias tienen las mayores competencias en esta materia. Sin embargo, sólo cinco de ellas, y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, han desarrollado algún tipo de normativa para regular los usos de suelo y los procesos de crecimiento urbano. No obstante, en ausencia de una regulación nacional, lo han hecho sin criterios comunes (Lanfranchi, *et al.*, 2018b).

Figura 2. Provincias que poseían Ley de Ordenamiento Territorial en el año 2018



Fuente: Lanfranchi *et al.* (2018a).

La noción de hábitat, además de a la vivienda, involucra a un conjunto de condiciones que caracterizan la vida en las ciudades, tales como la infraestructura y los servicios urbanos, la movilidad y el medio ambiente, entre otros. Lo anterior se fundamenta en la idea de que los servicios habitacionales que brinda una vivienda adquieren real dimensión en la complejidad de una configuración espacial urbana (Del Río y Duarte, 2012). Por lo tanto, no se puede analizar

una vivienda sin contextualizarla con su ubicación en la estructura de la ciudad y con las relaciones que establece con el ambiente en el que se despliega.

A partir de esta definición de la noción de hábitat, la iniciativa de elaborar una ley nacional de hábitat se construye en torno a la promoción de un desarrollo urbano coordinado entre las esferas nacionales y sub-nacionales, con un enfoque integral y atendiendo a la agenda de los derechos humanos. En este sentido, la legislación está estructurada en función de tres dimensiones:

1. **Integralidad**, como la dimensión que materializa el concepto de hábitat en tanto sistema complejo. En términos de análisis implica estudiar sistémicamente la cuestión de la vivienda, de la infraestructura y los servicios urbanos, del transporte y del ambiente.

2. **Gobernanza multi-nivel**, como la dimensión que permite analizar el grado de articulación en los roles, competencias y presupuestos de los diferentes niveles de gobierno y de normativa, atendiendo a las relaciones nacionales/sub-nacionales.

3. **Derecho a la ciudad**, como la dimensión que organiza los principios que garantizan la justa distribución de cargas y beneficios de la urbanización, la gestión democrática y la función social de la ciudad. Estos principios están implicados, en diferente grado, en los modelos de ciudad propuestos por la NAU (2017): ciudad compacta, ciudad inclusiva, ciudad participativa, ciudad segura, ciudad sostenible y ciudad resiliente.

Por todo lo dicho, la necesidad de una ley nacional que promueva la planificación a largo plazo del crecimiento urbano desde la administración central es evidente: es la única forma de garantizar un crecimiento urbano ordenado y planificado, que articule las acciones de las jurisdicciones y dé lugar a una buena urbanización, es decir, aquella que garantice inclusión social, desarrollo económico y sustentabilidad ambiental.

A fines de 2018, CIPPEC se propuso coordinar un proceso de co-creación de un proyecto de ley nacional de hábitat junto a diferentes actores del sector académico, público, privado y organizaciones de la sociedad civil. El objetivo de este trabajo es compartir la experiencia del trabajo colectivo, así como los aportes generados por los participantes de las Mesas de Hábitat y los principales consensos alcanzados.

1. Metodología

Como parte del proyecto “Desarrollando la Agenda del Hábitat en Argentina”, llevado adelante durante 2018, se planteó como conclusión que el desarrollar y explicitar la capacidad regulatoria territorial en una ley deja en mejor posición al Estado para desarrollar políticas de suelo inclusivas, equitativas y promotoras de la resiliencia urbana, ya que permite orientar el desarrollo integral de las ciudades y limitar la especulación inmobiliaria. En este sentido, el rol del Estado nacional es clave para unificar criterios de desarrollo territorial en el marco del esquema federal.

Los resultados de este trabajo fueron presentados en noviembre de 2018 frente a diversos referentes de la academia, la sociedad civil y el Estado. En ese encuentro se planteó la relevancia de desarrollar una legislación nacional de hábitat y con ese fin se decidió impulsar un espacio que permitiera la redacción de un proyecto de ley nacional de hábitat donde los diferentes intereses y necesidades de todos los sectores de la sociedad se encontrarán representados. En este sentido, los participantes de la reunión de noviembre 2018 propusieron que sea CIPPEC -como actor independiente y apartidario- quien se encargue de organizar los espacios de trabajo y de sistematizar los conocimientos y experiencias aportados por los diferentes sectores participantes.

Así nacieron las Mesas de Hábitat, espacios presenciales de intercambio de conocimiento y aprendizaje entre pares, en el que participaron especialistas de la academia, organizaciones de la sociedad civil, miembros del Poder Ejecutivo Nacional, legisladores de diferentes partidos políticos y provincias, y el sector privado. Cada tres semanas, desde marzo a julio de 2019, se organizaron encuentros con los expertos en las temáticas abordadas para trabajar en la elaboración del proyecto de Ley Nacional de Hábitat.

De esta manera la co-creación del proyecto de ley fue un proceso de avances consensuados que se desarrolló en diferentes sedes en un período de nueve meses. Las Mesas, en donde se intercambiaron opiniones y se lograron consensos, fueron siete y se llevaron a cabo durante el año 2019:

13 MARZO

Especialistas en el tema provenientes de distintos sectores fueron invitados a CIPPEC para realizar la primera mesa, donde se explicó la importancia de que la Argentina tenga una Ley Nacional de Hábitat y se acordó la metodología de trabajo junto con las fechas de las siguientes reuniones.



2



3 ABRIL

Se llevó a cabo la segunda mesa en el anexo de la Cámara de Diputados de la Nación, con el fin de avanzar en el diálogo de los antecedentes a tener en cuenta en el proyecto de ley.

3



24 ABRIL

El tercer encuentro se realizó en la sede de la organización de la sociedad civil Hábitat para la Humanidad Argentina, tuvo como objetivo avanzar en las competencias de la ley y el modelo federal.

4



15 MAYO

En la cuarta mesa, realizada en CIPPEC, se debatieron los objetivos, lineamientos y alcances a introducir en la ley.

5



6 JUNIO

El quinto encuentro se realizó en el Centro de Estudios Metropolitanos (CEM). Durante el mismo se avanzó en la definición de los instrumentos de los que debería disponer una ley nacional de hábitat.

6**27 JUNIO**

El último tema a tratar en las Mesas de Hábitat fueron los fundamentos a incluir en la ley, y la reunión se realizó en la organización TECHO.

7**18 JULIO**

La última mesa para repasar todos los consensos alcanzados a los largo de las mesas de trabajo se llevó adelante a mediados de 2019. Este encuentro tuvo lugar en el anexo de la Cámara de Diputados de la Nación.

Más de 60 actores de diferentes instituciones participaron en la conformación de las Mesas de Hábitat para la elaboración de un proyecto de ley que atienda las principales problemáticas en torno al hábitat en Argentina. Entre las instituciones que participaron, se encuentran:

Organizaciones de la sociedad civil

- Colectivo por la Igualdad
- Hábitat para la Humanidad Argentina
- Observatorio de la Ciudad
- TECHO

Poder Ejecutivo

- Municipalidad de Malvinas Argentinas, Provincia de Buenos Aires
- RENABAP (Secretaría Integración Socio Urbana del Ministerio de Salud y Desarrollo Social de la Nación)
- Secretaría de Infraestructura Urbana del Ministerio del Interior Obras Públicas y Vivienda de la Nación.

Academia

- Centro de estudios e investigación en políticas sociales y urbanas (CEIPSU, UNTREF)
- Centro de Estudios Metropolitanos (CEM)
- CONICET
- Lincoln Institute of Land Policy
- Universidad de Buenos Aires

Sector privado

- SUHAUS, estudio de arquitectura en Buenos Aires para la construcción sustentable

Poder Legislativo¹

Cámara de Diputados de la Nación:

- Mayra Mendoza (FPV, Buenos Aires)
- Martín Medina (PRO, Buenos Aires)
- José Luis Martiarena (Justicialista, Jujuy)
- Facundo Moyano (Red por Argentina, Buenos Aires)
- Victoria Montenegro (Legislatura porteña, FPV)
- Monfort Marcelo Alejandro (UCR, Entre Ríos)
- Paula Oliveto Lago (Coalición Cívica, CABA)
- Carlos Villalonga (PRO, CABA)
- Josefina Mendoza (UCR, Buenos Aires)
- Mónica Macha (FPV, Buenos Aires)
- Victoria Donda (Libres del Sur, CABA)
- Héctor Olivares (UCR, La Rioja)
- Facundo Suárez Lastra (UCR, CABA)
- Eduardo Bucca (Justicialista, Buenos Aires)
- Alejandra Martínez (UCR, Jujuy)
- Fabio Quetglas (UCR, Buenos Aires)
- Yanina Gayol (PRO, Entre Ríos)
- Federico Zamarbide (UCR, Mendoza)
- Felipe Solá (Red por Argentina, Buenos Aires)

Cámara de Senadores de la Nación:

- Marta Varela (PRO, CABA)
- María Belén Tapia (Cambiemos, Santa Cruz)

Finalmente, el 10 de octubre el equipo de CIPPEC se reunió con los diputados y los equipos de asesores interesados en impulsar la legislación y se compartieron los consensos alcanzados y se acordaron los compromisos de cada participante para la redacción del articulado de un proyecto de Ley Nacional de Hábitat.

¹ Algunos de los legisladores mencionados participaron a través de su equipo de asesores y jefes de despacho.

2. Consensos para la elaboración de un proyecto de Ley Nacional de Hábitat

2.1 Antecedentes

Si bien las agendas multilaterales establecen un consenso acerca del carácter sistémico de los problemas urbanos y de los lineamientos para abordarlos, estas no son vinculantes y no han generado, consecuentemente, compromisos efectivos que obliguen a los gobiernos a actuar de manera coordinada de acuerdo a los objetivos comunes a nivel global. En este sentido, en las metas establecidas no se han fijado indicadores ni umbrales que midan su cumplimiento y que evalúen el impacto de las políticas implementadas.

Es por ello que existe una gran responsabilidad de las administraciones nacionales en definir cómo materializar esos compromisos, reinterpretando los lineamientos de acuerdo a sus problemas y necesidades específicas, definiendo con qué estructura, financiamiento y diseño programático se implementan políticas acordes y cuál es el marco normativo necesario (Lanfranchi *et al.*, 2018b).

Por otra parte, en las Mesas de Hábitat se identificó la necesidad de enfatizar los derechos como antecedentes sobre los cuales construir una ley nacional. Dentro de los pactos y compromisos internacionales a considerar como antecedentes se relevaron los siguientes:

- Declaración Universal de Derechos Humanos (1948): en el artículo 25 enuncia que “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios (...)”.
- Carta OEA (1948): en el artículo 34 establece que “Los Estados miembros convienen en que la igualdad de oportunidades, la eliminación de la pobreza crítica y la distribución equitativa de la riqueza y del ingreso, así como la plena participación de sus pueblos en las decisiones relativas a su propio desarrollo, son, entre otros, objetivos básicos del desarrollo integral. Para lograrlos, convienen asimismo en dedicar sus máximos esfuerzos a la consecución de las siguientes metas básicas: (...) k) Vivienda adecuada para todos los sectores de la población; l) Condiciones urbanas que hagan posible una vida sana, productiva y digna”.
- Pacto internacional de derechos económicos sociales y culturales (1966): establece en el artículo 11 que “Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia”.
- Convención para la eliminación de todas las formas de discriminación racial (1968): en el artículo 5 enuncia que “los Estados partes se comprometen a prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas y a garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la ley, sin distinción de raza, color y origen nacional o étnico, particularmente en el goce de los derechos siguientes: (...) e) Los derechos económicos, sociales y culturales: (...) iii) El derecho a la vivienda; f) El derecho de acceso a todos los lugares y servicios destinados al uso público, tales como los medios de transporte, hoteles, restaurantes, cafés, espectáculos y parques”.
- Pacto internacional de derechos económicos y culturales (1986): el artículo 11 establece que “Los Estados Partes en el presente pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”.

- Convención para la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer (1978): en el artículo 14 anuncia que “Los Estados Partes adoptarán todas las medidas apropiadas para asegurar el derecho a: h) Gozar de condiciones de vida adecuadas, particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad y el abastecimiento de agua, el transporte y las comunicaciones”.
- Convención de los derechos del niño (1989): en el artículo 27 punto 3 establece que “Los Estados Partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda”.
- Observación general del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales N° 4 (1991): en el punto 8 menciona los aspectos a tener en cuenta a la hora de hablar de vivienda adecuada. Entre esos aspectos figuran la disponibilidad de servicios básicos: “b) Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura. Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia”.
- Asamblea General de las Naciones Unidas, mediante su Resolución A/RES/64/292 (2010): establece “el acceso seguro a un agua potable salubre y al saneamiento como un derecho humano fundamental para el completo disfrute de la vida y de todos los demás derechos humanos”.
- Observación general del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales N° 15 sobre el derecho al agua (2002): en la introducción dice que “El derecho humano al agua es indispensable para vivir dignamente y es condición previa para la realización de otros derechos humanos”, y en el punto 2 agrega que “el derecho humano al agua es el derecho de todos a disponer de agua suficiente, salubre, aceptable, accesible y asequible para el uso personal y doméstico. Un abastecimiento adecuado de agua salubre es necesario para evitar la muerte por deshidratación, para reducir el riesgo de las enfermedades relacionadas con el agua y para satisfacer las necesidades de consumo y cocina y las necesidades de higiene personal y doméstica”. Respecto a las obligaciones de los Estados, en el punto 26 señala que “La obligación de cumplir exige que los Estados parte adopten las medidas necesarias para el pleno ejercicio del derecho al agua. Esta obligación comprende, entre otras cosas, la necesidad de reconocer en grado suficiente este derecho en el ordenamiento político y jurídico nacional, de preferencia mediante la aplicación de las leyes; adoptar una estrategia y un plan de acción nacionales en materia de recursos hídricos para el ejercicio de este derecho; velar por que el agua sea asequible para todos; y facilitar un acceso mayor y sostenible al agua, en particular en las zonas rurales y las zonas urbanas desfavorecidas”.
- Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU (2015): los Estados Nacionales miembro de la Organización de Naciones Unidas aprobaron 17 objetivos y 169 metas que deberán ser cumplidos para el año 2030. El objetivo N° 11 establece “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. “De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales”, señala el punto 11.1. Por otro lado el objetivo N° 12 establece “Garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles”, y el objetivo N° 7 “Garantizar el acceso a una energía asequible, fiable, sostenible y moderna para todos”.

- Nueva Agenda Urbana de ONU Hábitat (2016): La revisión legislativa se fundamenta en lo dispuesto por la Nueva Agenda Urbana (NAU) con relación a la necesidad de marcos normativos en todos los niveles de gobierno, que estén integrados a la planificación urbana (NAU, art. 81) y que incrementen la “capacidad de los gobiernos para implementar las políticas urbanas nacionales y lograr una descentralización fiscal, política y administrativa adecuada” (NAU, art. 89).

Por otra parte, aunque Argentina no tenga hoy específicamente una legislación de hábitat en el nivel nacional de gobierno, la red de normativas que abordan las diversas cuestiones relacionadas con el acceso al hábitat que se despliegan en los niveles nacional y sub-nacionales constituyen una base importante para la implementación de políticas urbanas, así como también para empezar a diagramar una ley nacional. En este sentido, la Constitución de la Nación Argentina en su articulado, establece:

- Artículo 14 bis: “El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: el seguro social obligatorio, que estará a cargo de entidades nacionales o provinciales con autonomía financiera y económica, administradas por los interesados con participación del Estado, sin que pueda existir superposición de aportes; jubilaciones y pensiones móviles; la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna.”
- Artículo 41: “Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo. El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley.

Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambientales.

Corresponde a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección, y a las provincias, las necesarias para complementarlas, sin que aquéllas alteren las jurisdicciones locales.”

- Artículo 75 en el inc. 18: “Proveer lo conducente a la prosperidad del país, al adelanto y bienestar de todas las provincias, y al progreso de la ilustración, dictando planes de instrucción general y universitaria, y promoviendo la industria, la inmigración, la construcción de ferrocarriles y canales navegables, la colonización de tierras de propiedad nacional, la introducción y establecimiento de nuevas industrias, la importación de capitales extranjeros y la exploración de los ríos interiores, por leyes protectoras de estos fines y por concesiones temporales de privilegios y recompensas de estímulo.”
- Por otra parte el inc. 19. establece: “Proveer al crecimiento armónico de la Nación y al poblamiento de su territorio; promover políticas diferenciadas que tiendan a equilibrar el desigual desarrollo relativo de provincias y regiones. Para estas iniciativas, el Senado será Cámara de origen.”
- Además el inc. 22 anuncia: que los tratados concluidos con las demás naciones, las organizaciones internacionales y la Santa Sede tienen, en las condiciones de su vigencia, jerarquía constitucional, no derogan artículo alguno de la primera parte de la Constitución y deben entenderse complementarios de los derechos y garantías por ella reconocidos.

- Decreto 303/2006 de Rescisión del Contrato de Concesión suscripto entre el Estado Nacional y la empresa Aguas Argentinas S.A., en sus considerandos declara al agua como Derecho Humano: “Que, a la luz de lo señalado, mientras que AASA concibe al agua potable exclusivamente desde una perspectiva de economía de mercado, el Estado pretende que, sin perjuicio de constituir un bien económico, sea valorado y gestionado como lo que es: un bien social y cultural, que en clave jurídica se traduce como Derecho Humano”.

De igual manera, analizando las constituciones provinciales encontramos que todas las provincias de nuestro país reconocen el derecho a una vivienda digna, a un hábitat adecuado, incluyendo servicios sociales y públicos e integración con el entorno natural y cultural (ver detalle de cada provincia en el **Anexo**).

Otros antecedentes a tener en cuenta en la redacción de un proyecto de ley nacional de hábitat son:

- Declaración Nacional por la Reforma Urbana en Argentina (3/10/05) firmada por organizaciones sociales, entidades sin fines de lucro, organizaciones no gubernamentales de promoción y desarrollo, cooperativas, organismos públicos, universidades y centros de investigación, organismos internacionales en Argentina, entre otros. Tiene como objetivo a promover un proceso de reforma urbana en Argentina, que permita asegurar: la protección legal del derecho a la vivienda y a la ciudad, la democratización del acceso a la tierra e inmuebles urbanos, el derecho a la regularización, los procesos de desalojos no deben violar los derechos humanos, derogación del delito de usurpación, la democratización del acceso a los servicios públicos, dotar de instrumentos a los gobierno locales para fortalecer el manejo del parque construido de viviendas, la participación de las personas y organizaciones implicadas en las políticas urbanas y de vivienda, el fortalecimiento de los procesos de autogestión del hábitat, el desarrollo urbano sin discriminación, el acceso a las áreas centrales urbanas, la promoción de políticas urbanas y de vivienda con sentido redistributivo, una reforma tributaria, y la modificación de la ley federal de vivienda.
- Proyecto de Ley de Uso del Suelo y Ordenamiento Territorial Urbanístico (5258-D-2007, y 1764-D-2009), impulsado por la Diputada Silvia Augsburger con los objetivos: “1) Establecer un marco legal que regule el uso y ocupación del suelo enmarcado en el principio de la función social de la propiedad. 2) Regular jurídicamente el ordenamiento territorial. 3) Garantizar la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes relacionados con el suelo en todo el territorio nacional. 4) Establecer las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del uso del suelo y la responsabilidad de las administraciones públicas en la materia. 5) Establecer los mecanismos que permitan a la administración pública en todos sus niveles y, en particular, a los municipios en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural, la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes, y la creación y defensa del espacio público. 6) Promover el goce efectivo del derecho constitucional a la vivienda, y a los servicios públicos domiciliarios, así como a un mayor control democrático sobre la producción de la ciudad. 7) Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las provincias y los municipios y demás organismos de planificación para el ordenamiento territorial. 8) Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales”.
- Proyecto de ley de Desarrollo Urbano Territorial Nacional (2563-D-2009), impulsado por la Diputada nacional Nélica Belous, tiene como objetivo establecer “presupuestos mínimos para promover un desarrollo urbano territorial sustentable, lograr una gestión urbana y del suelo equitativa, y promover la protección del ambiente urbano, suburbano y rural, sin que se vulneren las competencias locales”.

- Anteproyecto de ley de ordenamiento territorial para un desarrollo Sustentable, impulsado por el Consejo Federal de Planificación territorial (2010), tiene como objeto el “ordenamiento territorial para el desarrollo sustentable, territorialmente equilibrado y socialmente, a través de la regulación del suelo como recurso natural, económico, social, e incluyendo la localización y condicionamiento de las actividades antrópicas”.
- Proyecto de Ley sobre la Planificación y el ordenamiento Territorial (2011: S2826/115649 D 2011; 2013: S 2843/13), impulsado por el colectivo Habitar Argentina y los diputados Díaz, Filmus, López y Martínez, tiene el objetivo de “ordenamiento y la planificación del territorio urbano, periurbano y rural, con vistas a lograr un desarrollo sustentable, territorialmente equilibrado y socialmente equitativo, a través de la regulación del suelo como recurso natural - no renovable- y como recurso económico y social, que incluye la localización y los condicionamientos de las actividades antrópicas”.
- Ley sobre política ambiental nacional (Ley 25.675), la cual establece los presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y protección de la diversidad biológica y la implementación del desarrollo sustentable. Sin embargo en esta legislación nacional falta establecer presupuestos mínimos sobre el medio ambiente urbano. En este sentido, un proyecto de ley nacional de hábitat podría dar luz en este aspecto.
- Proyecto de Ley sobre programa de regularización dominial (S-2537/13) impulsado por el colectivo Habitar Argentina y los diputados Díaz, López, Escudero, Corregido Filmus, el cual crea el programa para regularizar la situación dominial de los inmuebles respecto de los cuales las personas físicas acrediten la posesión pública, pacífica y continua, durante tres años que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente, o constituya una unidad productiva familiar.
- Proyecto de Ley (S-2538/13) del Sistema Integral de políticas para la vivienda y el hábitat, impulsado por el colectivo Habitar Argentina y los diputados Díaz, Corregido, López y Filmus, con el objetivo de hacer efectivo el derecho al hábitat.
- El régimen de regularización dominial para la integración socio urbana (Ley 27.453/ 2018) declara de “interés público el régimen de integración socio urbana de los Barrios Populares identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP) creado por decreto 358/2017” y tiene el objetivo de “proceder a su integración urbana, declárase de utilidad pública y sujeta a expropiación, la totalidad de los bienes inmuebles en los que se asientan los Barrios Populares relevados en el RENABAP”.

2.2 Alcances

Fue consenso de las Mesas de Hábitat la creación de una ley de presupuestos mínimos basada en el artículo 41 de la Constitución Nacional, que establece que:

“Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo. (...) Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambientales. Corresponde a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección, y a las provincias, las necesarias para complementarlas, sin que aquéllas alteren las jurisdicciones locales...”.

En este sentido, la Ley general de ambiente en el artículo 6 “entiende por presupuesto mínimo a toda norma que concede una tutela uniforme para todo el territorio nacional y tiene por objeto imponer condiciones necesarias para asegurar la protección ambiental. En su contenido, debe prever las condiciones necesarias para garantizar la dinámica de los sistemas ecológicos, mantener su capacidad de carga y, en general, asegurar la preservación ambiental y el desarrollo sustentable.” (Ley N° 25.675/ 2002).

Dentro de cada territorio, la responsabilidad en los temas ambientales corresponde a la jurisdicción en la que se localizan. Sin embargo, corresponde a la Nación dictar una legislación de base con los presupuestos mínimos necesarios que aseguren por una parte iguales condiciones de protección a todos los habitantes de la Nación, y por la otra que asuman la necesidad del establecimiento de las normas vinculadas con los procesos globales de preservación ambiental.

Por este motivo, una ley nacional de hábitat debería establecer los presupuestos mínimos para promover un desarrollo urbano territorial sustentable, lograr una gestión urbana y del suelo equitativa, y promover la protección del ambiente urbano, suburbano y rural.

2.3 Objetivos

A través de una ley nacional de presupuestos mínimos de hábitat se debe buscar garantizar el derecho a contar con ciudades sustentables y equitativas, entendido como el derecho de los habitantes del país a la tierra urbana, a la vivienda, a la regularización dominial, al saneamiento ambiental, a la infraestructura urbana, al transporte, a los servicios públicos, al trabajo, al esparcimiento y a la protección del ambiente.

Por otra parte, una ley de este tipo debería aportar un marco normativo e instrumental que facilite tanto a las provincias como a los municipios promover el desarrollo de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación del patrimonio paisajístico, arquitectónico, cultural y ambiental localizado en su ámbito territorial y la ejecución de acciones urbanísticas integrales. La oferta de vivienda, equipamiento urbano y comunitario, transporte y servicios públicos adecuados a los intereses y necesidades de la población y a las características locales se deberá promover de manera integral.

Se planteó la importancia de incluir instrumentos de aplicación obligatoria para planificar, ejecutar, controlar y armonizar el proceso de ordenamiento territorial y la ocupación, planificación y programación del uso, conservación y transformación del territorio.

Además, en las mesas de hábitat se expresó la necesidad de promover la captación y distribución equitativa de nuevos recursos, la recuperación por parte del Estado de la valorización producida por decisiones urbanísticas o la realización de obras públicas, la movilización del suelo y de los inmuebles ociosos o subutilizados y la facilitación del acceso a la tierra, la vivienda y los inmuebles urbanos a todos los habitantes del país.

Por último, es necesario que una ley nacional de hábitat promueva la democratización de la gestión de las ciudades favoreciendo la participación de la población y de las asociaciones representativas de la comunidad, tanto en la definición como en la implementación y seguimiento de las leyes, planes, programas y proyectos de planeamiento y desarrollo urbano. A su vez, para esto es necesario que se garantice el libre acceso de todos los ciudadanos a la información urbanística, siendo esta de carácter público.

2.4 Lineamientos

Partiendo desde la percepción de ciudad como un producto social, una ley nacional de hábitat debe estar fundamentada sobre los siguientes principios:

1. Función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad.
2. Prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La garantía por parte del Estado del ejercicio del derecho, para todos los habitantes del territorio nacional, al acceso a la tierra, la vivienda y al hábitat, como así también a la seguridad jurídica de la posesión y la tenencia.
4. Equidad del Desarrollo Territorial, que garantice el acceso igualitario de todos los habitantes a una calidad de vida digna y a los equipamientos y servicios públicos necesarios para alcanzar un hábitat adecuado a todos los ciudadanos.
5. Sustentabilidad en el desarrollo económico-social y el aprovechamiento de los recursos naturales para actividades productivas y/o de desarrollo social, deberán realizarse a través de un manejo apropiado, de manera tal, que satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras.
6. La distribución equitativa de las cargas y beneficios del proceso de desarrollo territorial.
7. La recuperación de los mayores valores inmobiliarios producidos en el proceso de desarrollo territorial y generados como consecuencia de la inversión pública o cambios normativos generados en cualquier instancia estatal, las directrices de planificación y las determinaciones del ordenamiento del territorio.
8. Participación democrática, con perspectiva de género, garantizando la representación de minorías y la diversidad étnico- cultural en los procesos de elaboración, implementación, seguimiento, evaluación y revisión de los instrumentos de ordenamiento territorial.
9. Vincular la política habitacional con el desarrollo territorial, alentando el aprovechamiento del suelo con servicios y localizaciones favorables a través de la densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.
10. Impulso sistemas de financiamiento accesibles a las diferentes franjas socioeconómicas de la población.

2.5 Competencias y modelo federal

Al no existir una ley que exprese los alcances de la delegación constitucional, las provincias no tienen guías en el ejercicio de su capacidad territorial y adoptan criterios diferentes que acentúan las desigualdades entre jurisdicciones. En Argentina, en tanto país federal, el desarrollo del ordenamiento urbano-territorial involucra a tres niveles de gobierno que poseen diferentes tipos de capacidad de regulación: nacional, provincial y municipal.

Esto se expresa en el artículo 75 de la Constitución Nacional, en el cual entre las atribuciones del congreso nacional encontramos:

- **Inc. 12:** “Dictar los Códigos Civil, Comercial, Penal, de Minería, y del Trabajo y Seguridad Social, en cuerpos unificados o separados, sin que tales códigos alteren las jurisdicciones locales, correspondiendo su aplicación a los tribunales federales o provinciales, según que las cosas o las personas cayeren bajo sus respectivas jurisdicciones; y especialmente leyes generales para toda la Nación sobre naturalización y nacionalidad, con sujeción al principio de nacionalidad natural y por opción en beneficio de la Argentina: así como sobre bancarrotas, sobre falsificación de la

moneda corriente y documentos públicos del Estado, y las que requiera el establecimiento del juicio por jurados”.

- Inc. 18: “Proveer lo conducente a la prosperidad del país, al adelanto y bienestar de todas las provincias, y al progreso de la ilustración, dictando planes de instrucción general y universitaria, y promoviendo la industria, la inmigración, la construcción de ferrocarriles y canales navegables, la colonización de tierras de propiedad nacional, la introducción y establecimiento de nuevas industrias, la importación de capitales extranjeros y la exploración de los ríos interiores, por leyes protectoras de estos fines y por concesiones temporales de privilegios y recompensas de estímulo”.
- Inc. 19: “Proveer lo conducente al desarrollo humano, al progreso económico con justicia social, a la productividad de la economía nacional, a la generación de empleo, a la formación profesional de los trabajadores, a la defensa del valor de la moneda, a la investigación y al desarrollo científico y tecnológico, su difusión y aprovechamiento. Proveer al crecimiento armónico de la Nación y al poblamiento de su territorio; promover políticas diferenciadas que tiendan a equilibrar el desigual desarrollo relativo de provincias y regiones. Para estas iniciativas, el Senado será Cámara de origen”.
- Inc. 23: “Legislar y promover medidas de acción positiva que garanticen la igualdad real de oportunidades y de trato, y el pleno goce y ejercicio de los derechos reconocidos por esta Constitución y por los tratados internacionales vigentes sobre derechos humanos, en particular respecto de los niños, las mujeres, los ancianos y las personas con discapacidad”.

Por otra parte, las provincias “conservan todo el poder no delegado por esta constitución al gobierno federal, y el que expresamente se hayan reservado por pactos especiales al tiempo de su incorporación” (art. 121) y pueden sancionar sus propias Constituciones, de acuerdo con lo ordenado por el art. 5° de la Constitución Nacional, “asegurando la autonomía municipal y reglando su alcance y contenido en el orden institucional, político, administrativo, económico y financiero” (art. 123).

Sin embargo, mientras que las provincias tienen las mayores competencias en esta materia, sólo cinco de ellas, además de la Ciudad de Buenos Aires, han desarrollado algún tipo de normativa para regular los usos de suelo y los procesos de crecimiento urbano. Y, en ausencia de una ley nacional, lo han hecho sin criterios comunes.

En este marco constitucional, el gran desafío para la normativa urbana es proveer a cada nivel de gobierno el soporte adecuado para desplegar todas sus capacidades de gestión y a la vez articular todas estas competencias en materia territorial, de manera tal que las intervenciones de cada uno se den de manera coordinada y complementaria.

La temática del hábitat implica entonces una relectura de las competencias locales a la luz del bloque de derechos humanos y del ordenamiento territorial-ambiental. Esta es una condición de base para afrontar los problemas estructurales del hábitat en nuestro país (Lanfranchi *et al.*, 2018b).

Esta iniciativa se orienta a promover un desarrollo urbano coordinado entre las esferas nacionales y subnacionales, con un enfoque integral que aborde las diferentes escalas geográficas y articule la vivienda, los servicios e infraestructura urbana, el transporte y el medioambiente. En este sentido, la gobernanza multinivel y la integralidad de las políticas urbanas son dos dimensiones estructurales de este enfoque.

Para esto, en las mesas de hábitat se planteó la necesidad de construir un modelo federal que contemple la existencia de una estructura de participación que articule entre diferentes sectores y niveles de gobierno. Con tal fin, se trabajó sobre un cuadro comparativo de estructuras

de participación existentes en la provincias de Buenos Aires (Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat, 2012), Mendoza (Consejo de Estado del Plan Estratégico de Desarrollo y el Consejo Provincial de Ordenamiento Territorial, 2009), Jujuy (Consejo de Planificación Estratégica de Jujuy, 2018), la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Consejo del Plan Urbano Ambiental, 2008) y el Consejo Nacional de Ciudades de Brasil (creado por el Estatuto de las Ciudades, 2004).

En cada caso se evaluó la conformación de estos organismos, sus funciones y financiamiento. Luego del análisis de los consejos mencionados y los intercambios de los integrantes de las mesas de hábitat, se consensuó que crear un organismo nuevo a través de la ley demoraría la implementación de la misma. Por este motivo, se creyó conveniente utilizar un consejo actualmente en funcionamiento y que cuente con el aval de las provincias. En este sentido el Consejo Federal de Planeamiento y Ordenamiento Territorial (COFEPLAN) reúne estos requisitos.

El COFEPLAN es un ámbito de encuentro que las provincias, la CABA y el gobierno nacional han creado en 2008 para participar en la planificación, articulación y armonización de las políticas de planificación y ordenamiento territorial, dirigidas a lograr un país equilibrado, integrado, sustentable y socialmente justo. Entre sus atribuciones se encuentran:

Constituirse en un ámbito de encuentro, articulación, armonización y consenso de las políticas territoriales para los distintos niveles jurisdiccionales.

Promover la legislación nacional, provincial y municipal en materia de ordenamiento territorial.

Promover la aplicación de instrumentos de ordenamiento territorial.

Constituirse como instancia opcional de mediación a requerimiento de las jurisdicciones provinciales que tuvieran diversidad de opiniones sobre proyectos, obras, inversiones y/o programas que las afecten.

Dar apoyo técnico de carácter consultivo a pedido de las partes o de autoridades judiciales y/o internacionales.

2.6 Instrumentos

Como se planteó anteriormente, uno de los objetivos de una ley nacional de hábitat sería aportar un marco instrumental que facilite tanto a las provincias como a los municipios promover el desarrollo de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación del patrimonio paisajístico, arquitectónico, cultural y ambiental localizado en su ámbito territorial y la ejecución de acciones urbanísticas integrales.

En el transcurso de las mesas de hábitat se planteó la importancia de incluir instrumentos para planificar, ejecutar, controlar y armonizar el proceso de ordenamiento territorial. Sin embargo, es importante resaltar que la inclusión de los mismos requiere la utilización de términos precisos para no entrar en conflicto con las competencias de las provincias.

Dentro de los instrumentos que fueron recomendados incluir se encuentran:

Instrumentos de gestión

- **Otorgamiento oneroso del derecho de construir:** permite al Estado definir en los Planes de Desarrollo Territorial (PDT) áreas en las cuales se autoriza un índice de edificabilidad básico y un índice máximo superior a aquel, por el que los propietarios que soliciten dicho derecho deben pagar al Estado para construir por encima del índice básico, siempre respetando el índice de edificabilidad máximo establecido por la normativa correspondiente.

- **Zonas especiales de interés social:** constituyen un instrumento que apunta a facilitar y/o viabilizar la urbanización de aquellos espacios geográficos ocupados por sectores populares o bien que potencialmente pudieran ser utilizables para el asentamiento en forma adecuada de los mismos.
- **Subdivisión parcelaria, edificación o utilización obligatoria de inmuebles ociosos:** es la potestad de las jurisdicciones de obligar a subdividir, edificar o a usar los inmuebles de dominio privado, cuando la situación socio territorial lo requiera.
- **Reajuste de tierras:** instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios en el proceso de urbanización. Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios (privados o públicos) en un área o zona debidamente determinada, transfieren 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 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.
- **Derecho de preferencia del poder público:** otorga al Estado prioridad para la adquisición de inmuebles, edificados o no, que sean objeto de enajenación onerosa entre particulares, organismos públicos o mixtos.
- **Banco de tierras:** se planteó la necesidad de crear una empresa pública para la generación de suelo urbano.
- **Consortios urbanísticos con participación público-privada y autogestión:** asociación entre el Estado (en sus diversos niveles), el sector privado (como por ejemplo: desarrolladores, empresas proveedoras de servicios, entre otros) y organizaciones de la sociedad civil (vecinos y/o organizaciones) para el desarrollo de un determinado sector geográfico del territorio o bien sólo entre privados.

Instrumentos tributarios

- **Contribución por mejoras:** constituye un instrumento de financiamiento de las obras públicas, independientemente del organismo o nivel del Estado de donde provengan los recursos para ejecutarlas. El pago es obligatorio para todos los frentistas beneficiados por la obra y requerirá previamente la declaración de interés general o utilidad pública de la misma, en la que deberá constar el listado de inmuebles beneficiados.
- **Participación del Estado en la valorización de inmuebles:** Todas aquellas decisiones públicas que permiten, en conjunto o individualmente, el uso más rentable de un inmueble, incrementar el aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable y/o la realización de obras públicas que no se financien mediante la contribución por mejoras, generan beneficios extraordinarios que dan derecho al Estado a participar en la valorización del inmueble resultante de dichas decisiones.
- **Gravamen especial progresivo en el tiempo a los inmuebles ociosos:** constituye un tributo especial que las distintas jurisdicciones podrán imponer a aquellos inmuebles que, habiendo sido declarados con la obligación de subdividir, edificar o utilizar no se haya efectivizado la obligación.

Instrumentos de monitoreo y control

- **Sistema de indicadores:** crear una serie de indicadores que permitan evaluar el impacto urbano y del entorno de los instrumentos, políticas públicas y proyectos privados, llevados adelante con el fin de preservar la calidad de vida de la población residente en un área determinada de la ciudad. Algunos ejemplos de los indicadores a estudiar podrían ser usos y ocupación del suelo, densidad poblacional y características socio económicas de la población, generación de tránsito y demanda de transporte y servicios públicos, valorización inmobiliaria y los efectos en la dinámica de la población, entre otros.

Instrumentos de planeamiento

- **Plan de ordenamiento territorial y planes parciales:** constituidos por un conjunto de objetivos, directrices, estrategias, programas, actuaciones, normativas y códigos para regular y guiar el desarrollo físico ambiental del territorio en armonía entre sus diferentes escalas. Son el resultado de un proceso sociopolítico y multiactoral de planificación territorial constituido por una sucesión de acciones y de procedimientos para estructurar y definir formas de intervención sobre un área territorial determinada.

Instrumentos de participación democrática

- **Participación ciudadana:** garantizando diversidad étnica cultural y la representación de minorías con perspectiva de género. La participación podría llevarse a cabo en el marco del COFEPLAN enunciado anteriormente.

2.7 Fundamentos

El concepto de hábitat implica que lo urbano también sea de múltiple jurisdicción. Algunos aspectos de las cuestiones urbanas en el mundo han dejado de ser de competencia exclusivamente local para ser también subnacional, nacional y aún de regulación internacional. Una ley nacional de presupuestos mínimos para políticas urbanas es indispensable para un país como Argentina que cuenta con un 92% de población urbana y dónde el acceso al hábitat digno sigue siendo una de las mayores deudas pendientes en las ciudades argentinas.

Según el Censo 2010, el país contaba con un 17% de viviendas precarias y según RENABAP (2017) 3,5 millones de personas viven en las 4.416 villas y asentamientos. Además, alrededor de un 13% de la población no tiene acceso a agua potable y un 42% no cuenta con redes de cloaca (Plan Nacional de agua potable y saneamiento, 2017). Por otra parte, entre 2006 y 2016, el área urbana de los 33 Grandes Aglomerados Urbanos argentinos creció 86 mil hectáreas, lo que supera ampliamente el crecimiento poblacional para el mismo periodo de tiempo, produciendo un aumento de los costos económicos de la urbanización, empeoramiento de las condiciones de movilidad y el avance sobre suelo con funciones ambientales y productivas (Lanfranchi *et al.*, 2019).

Por otra parte, la libertad del accionar inmobiliario y del mercado del suelo en el crecimiento de las ciudades conduce a la selectividad de quienes acceden al precio y a la exclusión de quienes no acceden. Este tipo de ciudad, resulta antagónica con la que propugna la NAU que justamente busca una generación de ciudad sustentable y con equidad social, para que desde tal imaginario diseñar las normativas. La ausencia de un marco normativo interno con la misma visión de ciudad solo resulta útil a la ciudad que deriva de la lógica del desarrollo inmobiliario. En esta situación de desamparo se encuentra el 80% de las jurisdicciones del país y, además, con

un riesgo de dispersión tal que pueden omitirse temas claves que la NAU contiene sobre cómo podría ser la gestión de riesgo, la participación así como también la mixtura social y de usos.

Por este motivo, el fortalecimiento de políticas nacionales de hábitat implica, necesariamente, un marco normativo adecuado que garantice y permita la implementación de iniciativas de todos los niveles de gobierno, de acuerdo con los lineamientos que organizan el desarrollo urbano. Una ley nacional de hábitat se fundamenta, además, en lo dispuesto por la NAU, firmada por Argentina en 2016, con relación a la necesidad de marcos normativos en todos los niveles de gobierno, que estén integrados a la planificación urbana (NAU, art. 81) y que incrementen la “capacidad de los gobiernos para implementar las políticas urbanas nacionales y lograr una descentralización fiscal, política y administrativa adecuada” (NAU, art. 89).

Además, siguiendo en el orden internacional, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) en su artículo 11 estableció que “los Estados Partes en el presente pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho...”. Por su parte la Declaración Universal de los Derechos humanos (DUDH) pregonaba que “toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda...” (art. 25).

La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre (DADH) (1948), en el capítulo primero correspondiente a los derechos por su parte dispuso que “toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda (...)”.

Desde la reforma constitucional de 1994 las disposiciones internacionales precedentes, integran nuestro Derecho y “tienen jerarquía constitucional” (art. 75 inc. 22). En este sentido, es el Estado quien se ha comprometido a salvaguardar la vivienda de los ciudadanos y deberá ser el Estado quien honre ese compromiso, en tanto tal es la imposición constitucional pues “la Constitución Nacional asume el carácter de una norma jurídica que, en cuanto reconoce derechos, lo hace para que éstos resulten efectivos y no ilusorios, sobre todo cuando se encuentra en debate un derecho humano”.

En el ámbito nacional, el artículo 75 inciso 18 del texto constitucional estableció que corresponde al Congreso “proveer lo conducente a la prosperidad del país”, mientras que el inciso 19 contiene cuatro párrafos referidos a i) el desarrollo humano y sus contenidos, ii) el crecimiento armónico de la Nación, provincias y regiones, iii) la organización de la educación y sus principios básicos y iv) la protección de la identidad y pluralidad de la cultura. Además, la prudencia indicará cuándo el Estado deberá regular y cuando directamente intervenir para suplir carencias, desigualdades, deficiencias en el sector privado y evitar “toda forma de distorsión de los mercados” (CN art. 42).

Son fundamentos para competencia nacional en esta materia:

- Artículo 41 de la Constitución Nacional: “Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo. El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley.

Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la

información y educación ambientales.

Corresponde a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección, y a las provincias, las necesarias para complementarlas, sin que aquéllas alteren las jurisdicciones locales.”

- Artículo 75 inciso 19 de la Constitución Nacional: “Proveer lo conducente al desarrollo humano, al progreso económico con justicia social, a la productividad de la economía nacional, a la generación de empleo, a la formación profesional de los trabajadores, a la defensa del valor de la moneda, a la investigación y al desarrollo científico y tecnológico, su difusión y aprovechamiento.

Proveer al crecimiento armónico de la Nación y al poblamiento de su territorio; promover políticas diferenciadas que tiendan a equilibrar el desigual desarrollo relativo de provincias y regiones. Para estas iniciativas, el Senado será Cámara de origen.”

- Artículo 75 inciso 22 de la Constitución Nacional: “Aprobar o desechar tratados concluidos con las demás naciones y con las organizaciones internacionales y los concordatos con la Santa Sede. Los tratados y concordatos tienen jerarquía superior a las leyes.”

- Artículo 240 del Código Civil y Comercial: “Límites al ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes. El ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes mencionados en las Secciones 1ª y 2ª debe ser compatible con los derechos de incidencia colectiva. Debe conformarse a las normas del derecho administrativo nacional y local dictadas en el interés público y no debe afectar el funcionamiento ni la sustentabilidad de los ecosistemas de la flora, la fauna, la biodiversidad, el agua, los valores culturales, el paisaje, entre otros, según los criterios previstos en la ley especial.”

Por otra parte, existen leyes nacionales que hacen operativos derechos humanos fijando un piso mínimo obligatorio que impacta sobre las competencias provinciales o locales en tanto impone a las mismas obligaciones mínimas que inciden sobre sus estructuras, más allá del elemental deber de coordinación. Son ejemplo de esto la ley 26.601 sobre derechos del niño, ley 25.724 sobre el programa alimentario nacional y la ley 26.934 sobre consumos problemáticos.

También existen leyes nacionales sobre suelo que de igual manera inciden sobre competencia provincial y local, como la ley 26.209 sobre catastro y ley 24.374 de regularización dominial. Finalmente el Plan Estratégico Nacional (2004) y el anteproyecto de ley nacional de Ordenamiento Territorial elaborado desde el COFEPLAN han trabajado en esta línea.

Por todo ello, estimamos necesario una ley nacional que oriente a las normativas provinciales hacia el marco de la Nueva Agenda Urbana, para que se explicita la capacidad estatal de realizar ciudades más justas, sustentables y equitativas. Se busca proteger un derecho humano colectivo fijando un piso operativo en todo el país, el cual pueda ser aumentado según la jurisdicción y su marco de sus competencias.

Conclusiones

Como se afirmó al comienzo, el hábitat digno sigue siendo una deuda pendiente en Argentina. El rol del Estado nacional en revertir las condiciones de déficit y vulnerabilidad, y el hacerlo conduciendo un proceso territorial articulado, es central. Una política nacional de hábitat, de abordaje integral y que articule las competencias federales es hoy impostergable, así como también la debida adecuación de la normativa urbana.

Este documento describe un proceso de participación multiactoral y multisectorial que se constituye como un aporte hacia mejorar el desarrollo urbano y promover un territorio integrado, equilibrado y que garantice los espacios adecuados para la vida en las ciudades. Todas las sugerencias, observaciones y recomendaciones en la materia fueron escuchadas y tenidas en cuenta para la redacción del presente documento con el cual se pretende conformar las ideas centrales para la redacción de un proyecto de ley nacional de hábitat.

Las Mesas de Hábitat fueron siete reuniones de construcción colectiva, transdisciplinaria e interinstitucional, que tuvieron como objetivo avanzar sobre una propuesta de ley ausente en la estructura institucional de nuestro país, y que tantas veces no se pudo lograr.

La diversidad de posturas de los actores que participaron del proceso fortaleció la iniciativa de forma creativa consolidando el espíritu propositivo de grupo para alcanzar en la última reunión los consensos necesarios para elaborar un proyecto de Ley Nacional de Hábitat.

En este sentido, la principal característica que un proyecto de ley en esta materia debería contemplar, es el establecimiento de **presupuestos mínimos**, que basándose en el artículo 41 de la Constitución Nacional y la Ley General de Ambiente, establezca una legislación base que asegure la igualdad de condiciones de todos los habitantes de la Nación.

Por otra parte, un consenso importante alcanzado es el abordaje desde la perspectiva de los **derechos**. En este documento se analizaron una amplia variedad de pactos, convenios, y declaraciones internacionales de derechos humanos y artículos de la Constitución Nacional, leyes y códigos que hacen hincapié en garantizar el derecho a un ambiente sano, una vivienda digna y a la igualdad de oportunidades. Por eso, es importante que una ley de hábitat pueda colaborar en garantizar este tipo de derechos.

Además, la incorporación de una **estructura de participación**, en funcionamiento y con el apoyo de las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, es un elemento a tener en cuenta para lograr la articulación entre los niveles nacionales y subnacionales para alcanzar la armonización y consenso de las políticas de hábitat.

Por último, se consideró relevante la incorporación de una serie de **instrumentos** que faciliten tanto a las provincias como a los municipios el desarrollo de sus territorios de manera equitativa y racional.

La legislación nacional es fundamental para fortalecer la capacidad de las provincias como principales reguladoras del territorio. Dado que en los últimos años se han desarrollado distintos proyectos de ley que despliegan los contenidos necesarios, parece pertinente avanzar en el consenso político necesario para su implementación. Por eso, es preciso que actores de todas las fuerzas políticas provenientes de diferentes niveles de gobierno, tanto legislativas como ejecutivas, se sumen a este proceso que se plantea como una herramienta capaz de lidiar con los desafíos urbanos actuales.

Anexo: antecedentes legislativos sobre hábitat en las provincias argentinas

A continuación se presenta un resumen de las normativas que existen en la Argentina en relación al hábitat (vivienda, servicios básicos, etc.), organizadas por provincia y ciudad. Se trata de un aporte provisto por el equipo del RENABAP a las Mesas de Hábitat.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

La **Constitución** de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires dispone (artículo 31): “La ciudad reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado. Para ello: 1. Resuelve progresivamente el déficit habitacional, de infraestructura y servicios, dando prioridad a las personas de los sectores de pobreza crítica y con necesidades especiales de escasos recursos. 2. Auspicia la incorporación de los inmuebles ociosos, promueve los planes autogestionados, la integración urbanística y social de los pobladores marginados, la recuperación de las viviendas precarias y la regularización dominial y catastral, con criterios de radicación definitiva. 3. Regula los establecimientos que brindan alojamiento temporario, cuidando excluir los que encubran locaciones”.

La antigua Comisión Municipal de la Vivienda creada en 1967 para la promoción de vivienda de interés social destinada a sectores de bajos ingresos residentes en la Ciudad de Buenos Aires y en los partidos de la provincia que integran el Gran Buenos Aires, fue transformada en el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el año 2003, por la **Ley 1.251**, constituyéndose en el órgano de aplicación de las políticas de vivienda del Gobierno de la Ciudad.

Asimismo, vale la pena mencionar especialmente la **Ley 148**, del 30 de diciembre de 1998, de Atención Prioritaria a la Problemática Social y Habitacional en las Villas y Núcleos habitacionales transitorios, que establece la creación de una Comisión Coordinadora Participativa para el diagnóstico, propuesta, planificación y seguimiento de la ejecución de las políticas sociales habitacionales a desarrollarse en el marco de la ley.

Por otra parte, la **ley 3.706** de la Ciudad que tiene como objeto proteger integralmente y operativizar los derechos de las personas en situación de calle y en riesgo a la situación de calle, dispone que: “Es deber del Estado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires garantizar: (...) (c) La formulación e implementación de políticas públicas en materia de salud, educación, vivienda, trabajo, esparcimiento y cultura elaboradas y coordinadas intersectorial y transversalmente entre los distintos organismos del estado (...)”.

Por último, el Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC), cuenta con un “**Protocolo para el diseño e implementación socialmente responsable de procesos de relocalización involuntaria de población**” (aprobado por Acta de Directorio No 3602/IVC/15). Este documento, si bien no tiene fuerza normativa, contiene lineamientos y recomendaciones que constituyen una guía destinada a funcionarios, profesionales y técnicos que conforman las estructuras del IVC, con el fin de promover un modelo socialmente responsable para la planificación, implementación, seguimiento, y evaluación de procesos de relocalización involuntaria de poblaciones. Este protocolo está pensado para villas y asentamientos ubicados en terrenos públicos y/o privados que no puedan ser urbanizados ni regularizados por encontrarse en suelos contaminados y/o inundables, así como para aquellas poblaciones que deban ser reasentadas en el marco de programas de urbanización de villas y asentamientos precarios.

Ley N° 3.295 de Gestión Ambiental del Agua. Art. 3°: “Art. 3°.- La ciudad garantiza a todos sus habitantes el acceso al agua potable en cantidad y calidad suficientes para usos personales y doméstico como derecho humano fundamental”.

Ley 2.930 de 2008, por medio de la cual se aprueba el Plan Urbano Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, contempla el instrumento **Banco de tierras e Inmuebles**, como un instrumento de promoción del desarrollo urbano. El art. 22, d), establece: “El Banco de Tierras e Inmuebles es un Instrumento de promoción del desarrollo urbano establecido por la Ley N° 71. Tiene el objetivo de asegurar la disponibilidad de tierras e inmuebles para el desarrollo de las acciones derivadas de los lineamientos del PUA, mediante su adquisición y/o disposición anticipada. Debe funcionar logrando una operatoria ágil y transparente orientada a programas relativamente inmediatos, evitando que se convierta en una reserva general para intervenciones indeterminadas.”

Provincia de Buenos Aires

La **Constitución** de la Provincia de Buenos Aires (artículo 36 inciso 7) establece: “La provincia promoverá la eliminación de los obstáculos económicos, sociales o de cualquier otra naturaleza, que afecten o impidan el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales”.

A tal fin reconoce los siguientes derechos sociales: “(...) A la vivienda. La provincia promoverá el acceso a la vivienda única y la constitución del asiento del hogar como bien de familia, garantizará el acceso a la propiedad de un lote de terreno apto para erigir su vivienda familiar única y de ocupación permanente, a familias radicadas o que se radiquen en el interior de la provincia, en municipios de hasta 50000 habitantes, sus localidades o pueblos. Una ley especial reglamentará las condiciones de ejercicio de la garantía consagrada en esta norma.”

En el año 1956, a través del **Decreto Ley N° 469** se crea el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, actualmente encargado de promover una política habitacional activa a través de la ejecución de programas que tiendan a satisfacer la demanda de los sectores que no tienen acceso al mercado inmobiliario, con el fin de constituir un hábitat digno, dotado de servicios y sin riesgo ambiental que contribuya al desarrollo de la Provincia.

Ley N° 7.165 declara emergencia grave la atención de los problemas sociales que genera la existencia de las denominadas "Villas de Emergencia". Faculta al Poder Ejecutivo a disponer de tierras fiscales para su venta en lotes urbanizados y a precios de fomento, a los núcleos familiares que actualmente habitan las denominadas villas de emergencia. Dispone que en todo juicio por el que se demande el desalojo de inmuebles ubicados en tierras ocupadas por las llamadas villas de emergencia, antes de concretar el lanzamiento, el Juez lo hará saber al Poder Ejecutivo en la forma que determine la reglamentación. El Poder Ejecutivo dispondrá la coordinación de la labor que cumplen los distintos ministerios y organismos de la Administración provincial, intensificando la acción social, educacional, asistencial y urbanística en las áreas a tratar. Al efecto podrá crear el organismo específico que conceptúe adecuado ([link](#)).

Decreto 4217/91 teniendo en cuenta la ley anterior, define por Villas de Emergencia a aquellos asentamientos constituidos de hecho sobre tierras de propiedad pública o privada, por familias de bajos ingresos que erigieron su vivienda única en condiciones deficitarias de habitabilidad conforme los parámetros censales oficiales, con prescindencia de la forma física que adopte el fraccionamiento.

Dispone que el Juez que entiende en las causas a las que se refiere el Artículo 4) de la Ley, según texto de su modificatorio por Decreto Ley 7822/72, deberá notificar al Órgano de Aplicación toda sentencia de desalojo, a fin que este se expida acerca de:

a) La existencia o no de proyectos de leyes de expropiación del bien de que se trate.; b) Proponer fórmulas conciliatorias entre las partes en conflicto; c) La posibilidad de reubicar a las familias afectadas; d) La posibilidad de encarar cualquier otra acción tendiente a atemperar las consecuencias producidas por el desalojo dispuesto.

En todos los casos, el Órgano de Aplicación podrá solicitar al Juez la suspensión de la orden de lanzamiento por un término no mayor de 180 días, en el cual la solución propuesta pueda tener principio de ejecución.

Además, prevé las condiciones para la venta de las tierras a los ocupantes ([link](#)).

Bajo el número **9.573**, por su parte, se sancionó la Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda que tiene por finalidad ejecutar la política habitacional que establezca el Poder Ejecutivo en el ámbito provincial, actuar dentro de la materia de su competencia como asesor del Poder Ejecutivo y constituir el organismo de aplicación de la Ley Nacional 21.581 o la que la sustituya en el futuro, a través del cual se canalizan los recursos destinados al cumplimiento de los planes habitacionales en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires.

La Ley provincial **11.769** establece que el “acceso a la **electricidad** como un derecho inherente a todo habitante de la provincia de Buenos Aires, garantizándose un abastecimiento mínimo y vital” (Art 67, inc i).

Ley N° **11.622** ([link](#)) declara de interés provincial la consolidación del dominio inmobiliario, con fines de solidaridad social, con lo cual “condónanse las deudas que por impuesto inmobiliario u otros tributos provinciales registren los inmuebles que los particulares transfieran a los Municipios, a título gratuito; siempre y cuando estos últimos condonen las deudas que por tasas de servicios tengan los referidos inmuebles”. **Decreto Reglamentario 4042/96** ([link](#)).

Ley N°**13.404** de Impuesto Inmobiliario faculta al Poder Ejecutivo en su artículo 58 “a ceder los créditos en concepto de impuesto Inmobiliario, de aquellos inmuebles que el Municipio pudiera adquirir en subasta pública, por vía expropiatoria u otros modos que contribuyan a la viabilidad de programas socio-urbanísticos o de mejoramiento habitacional y/o comunitario.”

En el 2013 fue promulgada, la **Ley N° 14.449, la Ley de Acceso Justo al Hábitat** de la Provincia de Buenos Aires. El objeto de la misma es la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, de acuerdo con lo establecido en la Constitución Provincial.

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. 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.

En cuanto a los **servicios**, el Art 8 dispone como 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: (...) f) Ejecutar la construcción, ampliación y/o mejoramiento de servicios de infraestructura básicos, de equipamientos comunitarios y/o de espacios públicos recreativos”.

En su Art. 11 dispone “Todos los habitantes de la Provincia tienen garantizado el derecho al uso y goce de la ciudad y de la vivienda, entendiendo a éstos como el derecho a: (...) b) Acceder a los equipamientos sociales, a las infraestructuras y a los servicios”.

En el art. 19 (inciso d) define a urbanización progresiva, como “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”.

Por último en su artículo 65 dispone que el “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”.

La Autoridad de Aplicación de la Ley, la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos, aprobó el **Protocolo de actuación para casos de relocalizaciones (Resolución N° 22/16)** previstas en el artículo 29 y su Decreto Reglamentario 1.062/13 (art. 1).

Esta resolución hace operativas las prescripciones contenidas en normas de mayor jerarquía a nivel nacional y provincial, frente a los cuatro escenarios posibles que engloban las circunstancias legítimamente causantes de un proceso de relocalización: la construcción de obras públicas, la necesidad de producir un reordenamiento urbanístico interno, situaciones de graves condiciones negativas de habitabilidad y situaciones de riesgo hidráulico y/o ambiental de villas y asentamientos precarios (Cfr. considerandos). Esta Resolución ofrece un marco normativo novedoso, que se fundamenta en las garantías constitucionales (Constitución Nacional y Provincial) y en el Derecho Internacional sobre Derechos Humanos (fundamentalmente el PIDESC y la Observación General No 4 y No 7 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales).

Desde 2013, existe la **Ley N° 14.432 de Protección de la Vivienda Única y de Ocupación Permanente**, que declara su inembargabilidad e inejecutabilidad.

Ley N° 14.782 de Acceso al Agua Potable y Saneamiento “Art. 1°: El objeto de la presente Ley es reconocer el acceso al agua potable y al saneamiento como un derecho humano esencial para la vida”.

Del contrato de concesión a EDELAP S-A aprobado por el **decreto 1795/92** surge la obligación de la distribuidora de “atender todo incremento de demanda dentro del área concedida, ya sea solicitud de nuevo servicio o aumento de la capacidad de suministro...”.

Por su parte, el **Código Provincial de Implementación de los Derechos de los Consumidores y Usuarios** dispone “que la extensión de las redes de servicios a todos los sectores de la población no resulte amenazada ni condicionada por razones de rentabilidad”.

Escrituración Social Gratuita: La escritura traslativa de dominio gratuita tiene como beneficiarios a las personas de bajos recursos económicos, favorecidas por la Declaración de "Interés Social" por el Municipio. De esta manera los ciudadanos de la provincia podrán acceder a su título de propiedad en forma sencilla y gratuita.

La **ley de presupuesto del año 2019**, ley número 15.078, en su artículo 83 dispone “Declarar de utilidad pública todos los bienes inmuebles indispensables para el emplazamiento de las obras de infraestructura de apertura de calles, y desarrollo e implementación de servicios públicos de agua potable, cloacas, red eléctrica, gas natural como cualquier otra intervención necesaria para la integración social y urbana a realizarse en inmuebles sobre los que se encuentren situados asentamientos precarios inscriptos en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) creado por el Decreto N° 358/17 y el Registro Público Nacional de Villas y Asentamientos Precarios de la Ley N° 14449.” En los casos comprendidos en la declaración genérica de utilidad pública a que se refiere el párrafo anterior, el Poder Ejecutivo, a través de las áreas competentes,

queda facultado a individualizar los inmuebles correspondientes y celebrar acuerdos directos con los propietarios, promover el pertinente juicio de expropiación, constituir servidumbres legalmente previstas y, en caso de urgencia, disponer la ocupación temporánea mientras dure la obra y sujeto a posterior regularización; quedando las obras a realizar exceptuadas de lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley N° 6021.

El 17/4/19 la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires aprobó, mediante la RC (Resolución de Corte) 707/19 el Protocolo de Actuación Judicial frente a ocupaciones de inmuebles por grupos numerosos de personas en situación de vulnerabilidad.

Municipalidad de La Plata

- **Ordenanza 10993/13**, Código Tributario de La Plata, crea tributo por plusvalía urbanística: "Por las actuaciones administrativas, y/o intervenciones municipales, que produzcan una significativa valorización de los inmuebles, así como las inversiones privadas y en aquellos casos en que la misma sea superior al veinticinco por ciento (25%) del valor original, se abonará el tributo que a tal efecto establezca la Parte Impositiva del presente Código" ([Link](#)).
- **Ordenanza 11218/14**, crea la "*Cuenta de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat*", estará compuesta por los recursos generados a partir de los instrumentos de actuación y mecanismos de gestión generados por **plusvalía**. Dichos fondos tienen asignación y fin específico: compra de tierra que tengan como destino ejecutar proyectos de integración socio urbanísticos de villas y asentamientos y/o desarrollar nuevas áreas residenciales en centros urbanos o asentamientos rurales. La ordenanza crea además el "*Consejo Local de Tierra y Hábitat*" ([Link](#)).
- **Ordenanza 11178/15**, adhieren a ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.
- **Decreto N° 170**: Declara de Interés Municipal el "Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana y el "Certificado de Vivienda Familiar".

Municipalidad de Trenque Lauquen

En el año 2009 sancionó la **ordenanza 3184**, implementando una contribución por las actuaciones administrativas y/o inversiones municipales que produzcan una significativa valorización de los inmuebles, y que se vuelque al mercado inmobiliario (**plusvalía**) ([Link](#)).

Municipalidad de Vicente López

En el año 1965 sancionó la **ordenanza 3200** que autoriza al Ejecutivo a tomar posesión de tierras abandonadas con ánimo de adquirir por prescripción.

Municipalidad de San Fernando

En el año 2003 sancionó la **ordenanza 8004** que autoriza al Ejecutivo a tomar posesión de tierras **abandonadas**, colocando letrero con la intención de poseer. Aquellos inmuebles sin cercos, ni veredas. Que adeuden a la Municipalidad cinco años de tasas, y haya notificación fehaciente al propietario ([Link](#)).

Municipalidad de Tigre

En el año 1964 sancionó la **ordenanza 472 (y decreto 1382/95)** que autoriza al Ejecutivo a tomar posesión de tierras **abandonadas**, colocando letrero con la intención de poseer. Aquellos inmuebles sin cercos, ni veredas. Que adeuden a la Municipalidad cinco años de tasas, y haya notificación fehaciente al propietario.

Municipalidad de San Martín

Se focalizan principalmente en mitigación de riesgos a través del programa San Martín Resiliente. Para cuando el hecho ya se produjo brindan asistencia crítica entregando colchones, materiales y un subsidio de 6 mil pesos aproximadamente por única vez.

Municipalidad de Quilmes

En el año 1998 sancionó la **ordenanza 8289**, que crea el **Fondo Municipal de la Tierra y la Vivienda** que tiene por objeto: a) La sistematización de datos dominiales, técnicos y estado de deudas de tierras fiscales o no del distrito. b) La afectación o incorporación de predios al patrimonio municipal a fin de satisfacer los requerimientos y necesidades de la Comunidad en materia de tierra, vivienda, infraestructura, equipamiento y calidad del medio ambiente. c) Disponer de lotes o fracciones de terrenos baldíos municipales para usos comunitarios, que se encuentren en estado de abandono y que por razones de higiene o seguridad, afecten los intereses de la Comunidad, por aplicación de la Ordenanza N° 5961/88 y al Decreto N° 1329/88 ([Link](#)).

Municipalidad de Florencio Varela

En el año 2012 sancionó una **ordenanza** que crea el **Consejo Comunitario para la Tierra y la Vivienda**. ([Link](#)).

- **Ordenanza 8663/15**, Dec. de Promulgación N°1867/15 adhieren a ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

Municipalidad de Morón

- **Ordenanza 4686/1964 (y decreto 8701)** autoriza al Ejecutivo a tomar posesión de tierras **abandonadas**, que adeuden tributos municipales y no cumplan con las normas de salubridad e higiene urbana.
- en el año 2007 sancionó la **ordenanza 9919**, que pone en funcionamiento el **Operativo Tierras Morón I**, de venta de predios fiscales del dominio privado municipal a sus actuales ocupantes ([Link](#)).
- **Ordenanza 16954/15** del 25/6/2015 adhieren a ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

Municipalidad de Moreno

- **Ordenanza 3837/94**, crea el **Fondo Municipal para la Tierra y la Vivienda de Interés Social** ([Link](#)).
- **Ordenanza 553/00**, crea el organismo descentralizado **Instituto de Desarrollo Urbano, Ambiental y Regional (IDUAR)**.
- **Decreto 1426/01**, establece el régimen de ingreso de tierras vacantes al municipio ([Link](#)).
- **Decreto 2995/06**, proceso de vacancia ([Link](#)).

Municipalidad de Avellaneda

En el año 2018 sancionó la **ordenanza 28246** que crea el *Programa de Integración Socio Urbana de barrios informales*, dando zonas especiales, excepciones a las normas y beneficios contemplados en la Ley provincial 14.449. Asimismo, crea el "Documento Único de Ampliación de Derechos" (DUAD). Dicho documento otorga seguridad jurídica de la tenencia de la tierra para evitar procesos de desahucio, excepciones en materia de planeamiento, acceso a los servicios básicos y trámites ante las empresas prestadoras ([Link](#)).

Municipalidad de Malvinas Argentinas

- En el año 1996 sancionó la **ordenanza 23** que creó un banco de tierras ([link](#)).

- En el año 2018 sancionó una **ordenanza** que solicitar al departamento ejecutivo que los certificados de vivienda sea documentación necesaria para procesos de regularización dominial en los barrios populares del Territorio Municipal de Malvinas Argentinas. Asimismo, solicita al Departamento Ejecutivo que arbitre todos los medios necesarios a fin de agilizar los procesos de integración socio urbana, particularmente los de regularización dominial que permitan a las familias habitantes de los barrios populares acceder a su título de propiedad.

Municipio de Berisso

- **Decreto N° 400:** Promulga Ordenanza N° 3582: Programa municipal de acceso al suelo urbano y regularización dominial (PASU), cuyos beneficiarios son: población con bajos ingresos, población con ingresos medios. Cupos especiales: mujeres en situación de vulnerabilidad y violencia doméstica, madres solteras con hijos, etc.
- **Decreto N° 402:** Promulga la Ordenanza N° 3584 donde se adhiere al Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N° 358/2017, mediante el que se dispuso la creación del Registro de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana RENABAP.

Municipalidad de Brandsen

- En el año 1992 sancionó el decreto 253/02 que autoriza al Ejecutivo a tomar posesión de tierras abandonadas, que adeuden tributos municipales y no cumplan con las normas de salubridad e higiene urbana.
- Se adhieren a ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

Municipalidad de Cañuelas

- En el año 1992 sancionó la ordenanza 2856 (y decreto reglamentario 216/92) que autoriza al Ejecutivo a tomar posesión de tierras abandonadas, por incumplimiento con el Municipio y/o la Provincia; si no se explota el bien o no arrendarlo; no se efectúan mejoras o falta de vigilancia en resguardo de intrusos; ausencia de posesión propia o de terceros.
- **Ordenanza 2980/14** del 14/05/2014 adhieren a ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

Municipalidad de General Pueyrredón

- En el año 1991 sancionó la **ordenanza 8442**, crea el Banco Municipal de Tierras. ([Link](#))
- **Ordenanza 22014/14** adhieren a ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.
- **Resolución R-4412** y **Comunicación** Expte 2417-UC-2018 de fecha 9/52019, expresa su beneplácito y su adhesión a la Ley n° 27.453 y solicita al Departamento Ejecutivo analizar, a través de sus áreas correspondientes, la factibilidad de suscribir los convenios sostenibles y sustentables necesarios con los organismos pertinentes del Gobierno Nacional y/o Provincial, a los fines de dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto del PEN 358/2017 y la Ley 27453.

Municipalidad de Esteban Echeverría

En el año 2011 sancionó la **ordenanza 7844**, crea el Programa de Loteos Sociales, con el fin de motivar a desarrolladores, titulares de inmuebles de grandes superficies, a generar parcelamientos que permitan la inclusión al mercado inmobiliario de lotes a costos accesibles para los sectores excluidos de los mercados formales de crédito, a través de la intervención del Gobierno Municipal ([Link](#)).

Municipalidad de Carmen de Patagones

En el año 2008 sancionó la **ordenanza 585**, decreta que el producto de la venta de tierras municipales deberá destinarse a adquisición de tierras para planes de viviendas, construcción y adquisición de inmuebles para dependencia Municipales y para dotar de servicios a los loteos realizados por el Estado Municipal.

- Adhirieron a ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

Municipalidad de Bahía Blanca

En el año 2011 sancionó la **ordenanza 16397** que crea el **Fondo Rotativo Solidario de Materiales (F.R.S.M.)**, destinado al mejoramiento de viviendas para familias de escasos recursos. ([Link](#)).

- **Ordenanza 18675/16** adhieren a ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

Municipalidad de Tres Arroyos

- **Ordenanza 2142/84**, autoriza al Ejecutivo a que tome posesión de todos aquellos bienes inmuebles que se consideren en estado de **abandono**. Se considera abandonado aquel inmueble que carezca de dueño o que teniéndolo no ejercite efectivamente actos siempre y cuando ningún tercero realice dichos actos por cuenta propia y a título de dueño ([Link](#)).
- **Ordenanza 6348/12**, crea el **Banco Municipal de Tierras**, que estará integrado por los inmuebles actualmente de propiedad municipal, tanto de origen público como privado, más aquellos que el Municipio reciba o adquiera por el ejercicio de alguna de las herramientas previstas en el programa, con objeto de constituir una reserva de tierras, destinada a: a) Construcción de viviendas; b) Espacios públicos de uso comunitario; c) Espacios verdes; d) Uso educativo, social, cultural y deportivo; e) Uso industrial ([Link](#)).
- **Decreto 6350/12**, establece a favor de la municipalidad el Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana (**plusvalía**) aplicable a todas las personas, físicas o jurídicas, propietarias o poseedoras, de inmuebles que se encuentren ubicados en el partido y que resultaren pasibles de un mayor valor originado en actos político-administrativos realizados por el estado municipal, independientemente de las acciones realizadas por el propietario o poseedor ([Link](#)).

Municipalidad de Ayacucho

- El municipio de Ayacucho en el año 1975 sancionó la **ordenanza 1366** que autoriza al Ejecutivo a tomar posesión de todas las fracciones de tierra, edificadas o no, cualquiera sea su dimensión, que en la actualidad o en el futuro, hayan sido abandonadas por sus propietarios dentro de los límites del partido.
- Tienen una ordenanza por terrenos que están subdividiendo para el Procrear.

Municipalidad de Lanús

El municipio de Lanús tienen una Mesa de Emergencia Municipal y un protocolo para cada tipo de emergencia o catástrofe dirigido a todos los actores involucrados en cada caso desde los que hacen atención telefónica de emergencias hasta defensa civil, Same, bomberos, etc., cada área de gobierno, centros de evacuados... Arranca primero al Municipio (en cuanto a pedidos de necesidades), lo que no pueda cubrir se solicita a PBA y - lo que no puedan cubrir ninguno de los anteriores a Nación. No hacen referencia a entrega de casillas, ni colchones ni nada.

Municipalidad de Lomas de Zamora

Resolución HCD N° 14/17: analizar la factibilidad de suscribir los convenios necesarios con la AABE a los fines de dar cumplimiento con el Decreto 358/2017.

Municipalidad de 25 de Mayo

- Ordenanza 3186/2014 adhieren a ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

Municipalidad de 9 de Julio

- Se adhirió el 11/05/2015 a la Ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

Municipalidad de Adolfo Alsina

- Se adhirieron a la Ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

Municipalidad de Alberti

- Se adhirió el 29/02/2016 a la Ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

Municipalidad de Balcarce

- Ordenanza n° 147/14 adhieren a ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

Municipalidad de Berazategui

- Ordenanza 5226/14 adhieren a ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

Municipalidad de Bolívar

- Ordenanza 2384/16 adhieren a ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

Municipalidad de Campana

- Ordenanza 6424/15 adhieren a ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

Municipalidad de Colón

- Ordenanza 3513/15 adhieren a ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

Municipalidad de Escobar

- Ordenanza 5366/16, del 9-11-2016 adhieren a ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

Municipalidad de Hurlingham

- Adhieren a ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat, falta número de ordenanza.

Municipalidad de Pergamino

- Ordenanza 8400/16 del 27/7/16 adhieren a ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

Municipalidad de Presidente Perón

- Se adhirieron a la ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat, falta el número de ordenanza.

Municipalidad de Punta Indio

- Ordenanza 1115/15 del 16/9/2015 adhieren a ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

Municipalidad de Saladillo

- Ordenanza 38/15 del 14/7/2015 adhieren a ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

Municipalidad de Salto

- Ordenanza 88/2014 del 28/5/2014 adhieren a ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

Municipalidad de Zárate

- Ordenanza 4482/16 (24/10/2016) adhieren a ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

Provincia de Córdoba

La **Constitución** de la Provincia de Córdoba (artículo 58) establece: “Todos los habitantes tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna, la que, junto a los servicios con ella conexos y la tierra necesaria para su asentamiento, tiene un valor social fundamental.

La vivienda única es inembargable, en las condiciones que fija la ley. El Estado provincial promueve las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho. A tal fin planifica y ejecuta la política de vivienda y puede concertarla con los demás niveles jurisdiccionales, las instituciones sociales o con el aporte solidario de los interesados. La política habitacional se rige por los siguientes principios: 1. Usar racionalmente el suelo y preservar la calidad de vida, de acuerdo con el interés general y las pautas culturales y regionales de la comunidad; 2. Impedir la especulación; 3. Asistir a las familias sin recursos para facilitar su acceso a la vivienda propia”.

Mediante **Ley Provincial N° 7608/1978** se crea el Instituto Provincial de Vivienda, actualmente Dirección de Vivienda de la Provincia de Córdoba, organismo que actúa en todo lo atinente a la temática de vivienda con la misión de atender la demanda habitacional en las distintas regiones de la provincia; facilitando a los grupos familiares en situación de desventaja las posibilidades de conseguir recursos adecuados para acceder a una vivienda, mejorando o transformando sus condiciones de vida.

Municipalidad de Córdoba

Las ordenanzas que regulan la Ocupación de Suelos y el Fraccionamiento de Tierras: a) 8060/1985; b) 8256/1986.

Municipalidad de Villa María

Se sancionó la **ordenanza 6176** en el 2009, creando el **Programa de Acceso al Suelo Urbano** ([Link](#)) consistente en la provisión de lotes con servicios, para la construcción de viviendas de uso familiar, equipamiento comunitario y servicios destinadas a sectores sociales cuyos ingresos no califiquen para el sistema bancario y/o inmobiliario.” (Art. 1).

Provincia de Corrientes

La **Constitución** de la Provincia de Corrientes (artículo 39) establece: “La familia es el núcleo primario y fundamental de la sociedad y goza de las condiciones económicas, culturales y sociales que propendan a su desarrollo y protección integral. El Estado Provincial debe establecer políticas que faciliten su constitución y fortalecimiento, incluyendo el derecho al acceso y la preservación de la vivienda familiar única como institución social. Debe promover la asistencia familiar en lo que respecta a la vivienda, el empleo, el crédito y la cobertura social”.

Por **Ley Provincial 3.411** se crea el Instituto de Vivienda de Corrientes, dentro del marco de la Ley Nacional 21.581. Actualmente, el Instituto tiene por objeto satisfacer las necesidades de hábitat y calidad de vida de todos los ciudadanos correntinos, construyendo espacios adecuados para su desarrollo.

Municipalidad de Corrientes

Código de Edificación de la Ciudad de Corrientes

Provincia de Chubut

La Constitución de la Provincia de Chubut (artículo 77) establece: “El Estado propende a que toda persona acceda a una vivienda digna, para sí o su familia, que incluye servicios sociales y públicos e integración con el entorno natural y cultural, quedando resguardada su privación. En sus previsiones el Estado contempla planes habitacionales, individuales y colectivos, en función del progreso tecnológico y de la evolución social. La política respectiva provee el ordenamiento territorial con miras al uso racional del suelo, al interés público y a las características de las diversas comunidades. El acceso a la vivienda propia se promueve en todo el ámbito de la Provincia, sobre la base de la equidad y mediante regímenes adecuados a los distintos casos, con prioritaria consideración a los de menores recursos”. Y en su artículo 94: “La política tributaria de la Provincia procura: (...) 2. Acordar exenciones y facilidades impositivas que contemplen la situación de los contribuyentes con menores recursos y que estimulen la construcción de la vivienda propia”.

Asimismo, en su art. 20: “La propiedad privada es inviolable. Tiene también una función social y está sometida a las obligaciones que establece la ley con fines de bien común”

Por **Ley Provincial 1.134** se crea el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano, con el objeto de mejorar las condiciones higiénicas, técnicas, de seguridad, económicas y sociales de la vivienda urbana y rural en todo el territorio de la provincia, tendiendo simultáneamente a solucionar el déficit habitacional de la misma.

Municipalidad de Rawson

Ordenanza reglamentaria de edificación Rawson:

Municipalidad de Comodoro Rivadavia

Código de Edificación Comodoro Rivadavia ([Link](#))

Provincia de Entre Ríos

La **Constitución** de la Provincia de Entre Ríos (artículo 25) establece: “El Estado promueve las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de todos los habitantes a una vivienda digna, con sus servicios conexos y el espacio necesario para el desarrollo humano, en especial destinado a los sectores de menores recursos. Planifica y ejecuta una política concertada con los municipios, comunas e instituciones que lo requieran, con el aporte solidario de los interesados”.

Por **Ley Provincial 4.167** se crea el Instituto Autárquico de Planeamiento y vivienda de la Provincia de Entre Ríos, cuya misión fundamental es promover y producir una política habitacional que satisfaga el déficit y la demanda de viviendas de los sectores de menores recursos y a su vez los más postergados de la sociedad, fomentando la inclusión social de los mismos y contribuyendo a que tengan acceso a un techo digno.

Provincia de Formosa

La **Constitución** de la Provincia de Formosa contiene diferentes disposiciones que hacen referencia al derecho a la vivienda: (i) el artículo 55 que establece que “La Legislatura, al dictar las leyes de carácter tributario, propenderá a la eliminación de los impuestos que incidan sobre

los artículos de primera necesidad y la vivienda familiar propia de tipo económico”; (ii) el artículo 68 que establece que “La Provincia protege a la familia como célula base de la sociedad establecida, organizada y proyectada a través del afecto, facilitando su constitución y el logro de sus fines culturales, sociales y económicos. A este efecto: (...) 3. Establecerá el bien de familia como institución social, cuyo régimen será determinado por ley, sobre la base de la inembargabilidad de la vivienda familiar, sus muebles y los demás elementos necesarios para el trabajo intelectual o manual (...)”; (iii) el artículo 71 que establece que “El Estado propiciará para las personas de la tercera edad una protección integral que las revalorice como activos protagonistas de esta sociedad. En caso de desamparo corresponde al Estado proveer dicha protección, ya sea en forma directa o por intermedio de institutos y fundaciones creados o por crearse, con estos fines: (...) acceso a la vivienda a través del crédito de ampliación, de adjudicación en propiedad o en comodato de por vida, asignando un porcentaje de las viviendas que se construyan con fondos nacionales, provinciales y municipales (...)”; y (iv) el artículo 75 que establece que “Todos los habitantes de la Provincia tienen el derecho a disfrutar de una vivienda digna, con sus servicios conexos y a la tierra necesaria para su asentamiento. El Estado provincial planificará y ejecutará una política habitacional concertada con los demás niveles jurisdiccionales, instituciones sociales, o con el aporte solidario de los interesados, de acuerdo con los siguientes principios: Usar racionalmente el suelo y preservar la calidad de vida, de acuerdo con el interés general y las pautas culturales y regionales de la comunidad. Impedir la especulación. Asistir a las familias de escasos recursos, para facilitar su acceso a la vivienda propia. Incluir en los planes la construcción de viviendas familiares en predios rurales de cada beneficiario”.

Por **Ley Provincial 378** se establece el régimen legal para el Instituto Provincial de Vivienda, que tiene como finalidad la programación y ejecución de todos los planes de viviendas que se elaboren dentro de la Provincia de Formosa, de acuerdo con las leyes y/o la política habitacional que formulen los Gobiernos de la Nación y de la Provincia.

Provincia de Jujuy

La **Constitución** de la Provincia de Jujuy se refiere al derecho a la vivienda en los siguientes artículos: (i) el artículo 49 que establece que: “Las personas de edad avanzada tienen derecho (...) a una vivienda digna y a condiciones de convivencia que tiendan a proporcionarles oportunidades de realización plena a través de una participación activa en la vida de la comunidad”; (ii) el Artículo 52 que establece que “La Provincia, en ejercicio del poder de policía que le compete, garantiza a los trabajadores el pleno goce y ejercicio de sus derechos reconocidos en la Constitución Nacional y la ley, y en especial: (...) 11. vivienda, indumentaria y alimentación adecuadas, cuando correspondiere por ley (...)”; (iii) el artículo 82 que respecto de la orientación tributaria establece que “(...) Se procurará eliminar los tributos que graven los artículos de consumo necesario y los que incidan sobre la vivienda familiar, los sueldos y salarios (...)”; (iv) el artículo 143 que al señalar las funciones del Banco de la Provincia de Jujuy menciona expresamente la de estimular “la adquisición de la vivienda o predio familiar”, entre otras.

Asimismo, en su art 36 dispone “Esta Constitución reconoce el derecho a la propiedad privada. Toda persona puede usar gozar y disponer de sus bienes. El ejercicio de este derecho debe ser regular y no podrá ser efectuado en oposición a la función social o en detrimento de la salud, seguridad, libertad o dignidad humanas. Con esos fines la ley lo limitará con medidas adecuadas conforme a las atribuciones que le competen al Gobierno Provincial.”

Mediante la **Ley Provincial 2.345**, se crea el Instituto de Vivienda y Urbanismo de Jujuy, con la finalidad de planificar y promover todo tipo de vivienda destinada a cubrir necesidades habitacionales de familias de obreros, empleados provinciales, municipales o personas que se

encuentren frente a situaciones de desamparo o inferioridad económica. Posteriormente, por **Ley Provincial 3.354** se declara la autarquía del mismo, reafirmando los objetivos de su creación.

Provincia de La Rioja

La **Constitución** de la Provincia de La Rioja establece en su artículo 40 que “El Estado propenderá al logro de una vivienda digna para todos los habitantes de la provincia”.

Asimismo, en su art 111 dispone “El derecho de propiedad es inviolable. La propiedad tiene una función social y en consecuencia está sometida a lo que la ley establezca. Incumbe al Estado, fiscalizar la distribución y la utilización de las tierras fiscales urbanas y rurales, e intervenir con el objeto de desarrollar e incrementar su aprovechamiento en interés de la comunidad, a fin de procurar que cada trabajador o familia pueda adquirirlas en propiedad”

Por **Ley Provincial 3598** se crea el Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia, hoy Administración Provincial de Vivienda y Urbanismo, con la misión de formular y promover una política habitacional y de planificación urbana activa a través de la ejecución de planes y programas que tiendan a satisfacer la demanda habitacional de los sectores más vulnerables, con el objetivo de constituir un hábitat digno para cada familia de La Rioja.

Provincia de Misiones

La **Constitución** de la Provincia de Misiones establece en su artículo 32 que “Sin perjuicio de los derechos que la Constitución y leyes nacionales acuerden al trabajador, la legislación provincial establecerá: (...) el derecho a la vivienda higiénica y decorosa”.

Asimismo, en su art. 51 dispone “En el territorio de la Provincia la propiedad es inviolable y cumple una función social”

Por **Ley Provincial 943** se crea el Instituto Provincial de Desarrollo Habitacional de la Provincia de Misiones, órgano específico de aplicación de Ley Nacional 24.464.

Ley “Suspensión de sentencias de desalojo y remate” (ley XII N° 28 y sus modificatorias - Ley XII N° 29 - Ley XII N° 32, Ley XII N° 34 y última LEY VI - Nro. 84 (B.O. 02-01-19)), todas aquellas familias que vivan en asentamientos ubicados en tierras fiscales y/o privadas (con 8 años de antigüedad) se pueden presentar ante el IPRODHA a los fines de proceder a su empadronamiento, y se suspenden hasta el 31 de diciembre de 2019, las ejecuciones de sentencias que tienen por objeto ordenar el desalojo o remate de inmuebles destinados a vivienda única y familiar y a vivienda y producción agropecuaria única y familiar, cuando se verifica una ocupación superior a ocho (8) años, sobre predios urbanos y rurales, respectivamente, sean éstos fiscales o privados.

Asimismo, se suspende hasta el 31 de diciembre de 2019 las acciones procesales que conducen a desalojos en la totalidad de los bienes inmuebles ubicados en los terrenos incluidos en el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP) en la Provincia de Misiones ([link](#)).

En el **Código Fiscal (ley 4366)**, encontramos el adicional al impuesto inmobiliario por baldíos y por ausentismo. Según el art. 129, los inmuebles baldíos ubicados en las zonas que se determinen de las plantas urbanas pagarán el impuesto básico establecido en el presente título, con un incremento que establecerá la Ley de Alícuotas. El Decreto Reglamentario establecerá las localidades y zonas afectadas por este adicional. El art. 130 establece que el impuesto inmobiliario básico, será aumentado en un porcentaje que se denominará "Ausentismo" cuyo monto será fijado

por la Ley de Alícuotas, cuando el contribuyente se encuentre en la situación prevista en el Artículo 124.

Municipalidad de Montecarlo

Su Carta Orgánica Municipal establece: “Para toda área comprendida en su Plan Director de Ordenamiento Urbano, el municipio podrá exigir a los propietarios que promuevan el aprovechamiento adecuado de los terrenos afectados. En caso de no hacerlo, podrá obligar a un proyecto de mensura de lotes, aplicación de impuestos progresivos en el tiempo sobre las propiedades o expropiación mediante el pago de lo que establecen las leyes”.

Provincia de Neuquén

La **Constitución** de la Provincia de Neuquén contiene diferentes disposiciones que hacen referencia al derecho a la vivienda: (i) el artículo 38 que establece que “La Provincia, mediante la sanción de leyes especiales, asegurará a todo trabajador en forma permanente y definitiva lo siguiente: (...) Condiciones de trabajo que aseguren (...) la vivienda (...)”; (ii) el artículo 45 que establece que “El Estado garantiza la igualdad entre mujeres y varones y el acceso a las oportunidades y derechos en lo cultural, económico, político, social y familiar”. Incorpora la perspectiva de género en el diseño y ejecución de sus políticas públicas y elabora participativamente planes tendientes a: “(...) Facilitar a las mujeres único sostén de familia el derecho a la vivienda (...)”; (iii) el artículo 48 que establece que “La Provincia y los Municipios garantizan a los jóvenes la igualdad real de oportunidades y de trato, y el goce de sus derechos a través de acciones positivas que faciliten su inserción política y social. (...) Promueven su acceso al empleo, vivienda, crédito y sistema de cobertura social”; (iv) el artículo 79 que establece que “El Estado provincial, por medio de una legislación adecuada, propenderá a mejorar las condiciones de vida y subsistencia social, fomentando y protegiendo el establecimiento de cooperativas de producción, consumo y crédito, reconociendo su función social y favoreciendo el acceso del ahorro popular a la vivienda propia”; y (v) el artículo 144 que establece que “La Legislatura, al dictar leyes de carácter tributario, propenderá a: (...) Otorgar exenciones y facilidades impositivas que contemplen la situación de los contribuyentes con menores recursos y que estimulen la construcción de la vivienda propia (...)”.

Por **Ley Provincial 1043** se crea el Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo (IPVU) con el objeto, entre otros, de proveer soluciones y atender las necesidades de los sectores en situación de desamparo, a fin de permitir su acceso a la vivienda.

Municipalidad de Neuquén

Por **ordenanza 13010 del 2014** se crea la Unidad de Gestión de Regularización Dominial de Asentamientos Urbanos Informales Consolidados. Se entienden estos últimos a las zonas geográficas cuya titularidad corresponde a la municipalidad y/o provincia, y que a la fecha no cuentan con la norma específica que permita la adjudicación en venta definitiva a favor de las personas que efectivamente los ocupen.

Provincia de Salta

La **Constitución** de la Provincia de Salta establece en su artículo 35 que “(...) La Provincia procura a los habitantes de la tercera edad: (...) La vivienda (...)”, y en su artículo 37 que “Los poderes públicos facilitan el acceso de los sectores de menores ingresos a una vivienda digna y promueven la constitución del asiento del hogar como bien de familia”.

Asimismo, en su art. 75 dispone “El ejercicio del derecho de propiedad encuentra sus limitaciones en la función social que debe cumplir”.

Por **Ley Provincial 5167** se crea el Instituto Provincial de Vivienda que tiene como misión construir viviendas o mejorarlas a través de terceros y/o financiarlas, con el fin de reducir el déficit habitacional de la provincia de la población con recursos insuficientes, e intervenir en nuevos barrios o grupos de viviendas que lleven a cabo otras entidades, atendiendo a un desarrollo urbano equilibrado.

Municipalidad de Salta

En 2009 se aprobó la **ordenanza 13809**, que crea el **Programa para el Uso Social de Baldíos**, que tiene como finalidad fomentar la disminución de los terrenos baldíos privados en desuso existentes en el ejido y la utilización de dichos terrenos para actividades en beneficio de la comunidad en su conjunto, como así también la disminución de los focos infecciosos de dengue ([link](#)). El **Código de Planeamiento Urbano Ambiental de la Municipalidad** crea el **Fondo Inmobiliario Urbanístico** que tendrá por objeto, entre otros, la formación de un patrimonio de tierra urbana (áreas de reserva) con la finalidad de destinarla a futuras urbanizaciones y/o a la construcción de equipamiento comunitario urbano (art. 190).

Resolución HCD N° 479 20/09/2017: declarar de interés municipal al Certificado de Vivienda Familiar.

Provincia de Santa Cruz

La **Constitución** de la Provincia de Santa Cruz establece en su artículo 55 que “La Provincia establecerá un régimen de seguridad social que comprenda toda la población durante el transcurso de la vida humana, contemplando las consecuencias económicas y sociales de la desocupación, nacimiento, maternidad, enfermedad, desamparo, invalidez y muerte; (...) y fomentará y contribuirá a la construcción de viviendas higiénicas”.

Por **Ley Provincial 1179** se crea el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda de Santa Cruz (IDUV) que busca, entre otras cosas, dar respuesta a las necesidades habitacionales de los habitantes de la Provincia, brindando soluciones a múltiples problemáticas sociales.

Provincia de Santa Fe

La **Constitución** de la Provincia de Santa Fe establece en su artículo 21 que “El Estado crea las condiciones necesarias para procurar a sus habitantes un nivel de vida que asegure su bienestar y el de sus familias, especialmente por la alimentación, el vestido, la vivienda, los cuidados médicos y los servicios sociales necesarios”. Y en su artículo 15 “La propiedad privada es inviolable y solamente puede ser limitada con el fin que cumpla una **función social**.”

En diciembre de 2011, el gobierno provincial creó la Secretaría de Estado del Hábitat, una nueva estructura con rango ministerial orientada a promover una política habitacional más abarcativa, integradora, inclusiva y participativa.

En cuanto a servicios se creó el programa “**Luz y Agua segura**”, destinado a regularizar la provisión de energía eléctrica en los barrios en situación de vulnerabilidad social de las ciudades de Santa Fe y Rosario en los cuales se presenta un alto porcentaje de conexiones irregulares.

En cada vivienda "regularizada" se instala un regulador de tensión que permite tener encendida una estufa, un calefón eléctrico, un TV, heladera y la iluminación básica del hogar; y

si se supera ese consumo el regulador interrumpe el servicio automáticamente y lo devuelve a los cinco minutos, una vez que el usuario desconecta el exceso de artefactos conectados a la red.

Por intermedio de esta iniciativa también se incorpora al usuario como cliente de EPE (con los beneficios que implican tener una factura de un servicio), abonando una tarifa plana de \$37 mensuales.

Código de Aguas de la Pcia. “Art. 8.- Derecho al agua. El derecho humano al agua implica contar con agua suficiente, a precio asequible, físicamente accesible y de calidad aceptable para usos personales y domésticos, conforme a la reglamentación que elaborará la autoridad competente”.

El **Código Fiscal** de la Provincia (**ley 3456**), al regular el impuesto inmobiliario establece que los terrenos situados en zonas urbanas que el Código considere fiscalmente como **baldíos**, estarán sujetos al pago de un impuesto inmobiliario adicional (art. 106). El código considera baldíos los terrenos ubicados dentro del radio urbano de los municipios de 1o y 2o categoría cuando los mismos no tengan mejoras habitables, o cuando tengan mejoras que sin ser habitables, no cumplan con el propósito para el que fueron efectuadas (art. 107).

El Código Fiscal Municipal de la Provincia (ley 8173), establece un adicional por baldío a la tasa general de inmuebles. Dice el art. 74 que “los propietarios y responsables de los baldíos que se encuentren ubicados en las zonas que determine la ordenanza impositiva, tengan o no tapial y vereda estarán obligados a abonar la sobretasa que la misma fije. El Departamento Ejecutivo está facultado para considerar como terreno baldío, a los efectos de la aplicación de esta sobretasa, a los inmuebles cuya edificación se encuentre manifiestamente deteriorada o que no permita un uso racional de los mismos”, exceptuando de esta sobretasa a: a) Los baldíos sujetos a expropiación por causa de utilidad pública; b) Los baldíos cuyos propietarios ofrecieron su uso a la municipalidad y ésta los aceptará; c) Los baldíos internos. d) Los baldíos no aptos para construir, carácter que será determinado por el Departamento Ejecutivo, a solicitud de parte interesada.

La **ley 13532** del 2016 establece un régimen general para la constitución de Entes de Coordinación de Áreas Metropolitanas dentro del territorio de la Provincia y el reconocimiento de los existentes ([Link](#)).

Municipalidad de Venado Tuerto

En 1994 se aprobó la **ordenanza 2256**, de Adquisición por parte del Municipio de Inmuebles en Estado de Abandono ([Link](#)). Se entiende que existe abandono cuando, transcurrido ocho años no se hayan abonado impuestos ni tasas del bien inmueble y no haya signo indicativo de voluntad de posesión a título de dueño. La existencia de esta circunstancia y ante la notificación fehaciente de la Municipalidad al propietario, en caso de su posible identificación, para que se expida si tiene interés en continuar en la posesión a título de dueño, no contesta o lo hace evasivamente (Art 3).

Municipalidad de Rosario

En 2010 se aprobó la **ordenanza 8725**, que prohíbe los Barrios privados o cerrados y los Clubes de campo en el ejido municipal de Rosario ([Link](#)).

Decreto / Declaración: Municipalidad de Rosario 23/05/2017: Decreta que: encomienda al Departamento Ejecutivo Municipal que suscriba los convenios necesarios con la Agencia de Administración de Bienes del Estado y/o los organismos pertinentes del gobierno nacional y/o provincial, a los fines de dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto nacional N°358/2017. Y

que solicite al Ejecutivo Provincial suscriba los Convenios de Cooperación a los efectos de lograr una implementación eficaz de dicho Decreto.

Declara que: es intención de este Concejo Municipal respaldar, apoyar y ponerse a disposición en todo lo referido a la elaboración o modificación de instrumentos normativos que tengan como objetivo avanzar en mecanismos de integración urbana y de acceso pleno al derecho a la ciudad de cada vez más rosarinas y rosarinos.

Municipalidad de Santa Fe

En 2011, se aprobó la **ordenanza 11836**, que crea sobre la base del Ex Instituto Municipal de la Vivienda, “Santa Fe Hábitat. Agencia para el desarrollo social y urbano”, con el fin de profundizar las políticas en marcha y actualizar sus misiones y funciones en congruencia con los cambios que plantean los nuevos contextos en materia de gestión y producción social del hábitat ([Link](#)).

Municipalidad de Reconquista

En 2013 se aprobó la **ordenanza 7351**, que establece a favor de la Municipalidad, el Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana (Plusvalía) aplicable a todas las personas de inmuebles que se encuentren ubicados dentro de los límites del ejido municipal y que resultaren pasibles de un mayor valor inmobiliario, real o potencial, ajeno a las acciones realizadas por el propietario o poseedor, cuando estas acciones sean el exclusivo elemento generador del plus valor ([Link](#)).

Provincia de San Juan

La **Constitución** de la Provincia de San Juan establece en su artículo 60 que “El Estado propugna el logro de una vivienda digna para todos los habitantes de la Provincia. Se posibilitará el acceso a la madre soltera”.

Además, en su art 111, dispone “El derecho de propiedad es inviolable. La propiedad tiene una función social y en consecuencia está sometida a lo que la ley establezca. Incumbe al Estado, fiscalizar la distribución y la utilización de las tierras fiscales urbanas y rurales, e intervenir con el objeto de desarrollar e incrementar su aprovechamiento en interés de la comunidad, a fin de procurar que cada trabajador o familia pueda adquirirlas en propiedad”

Por **Ley Provincial 4.435** se crea el Instituto Provincial de la Vivienda con el objetivo, entre otros, de “procurar por todos los medios legales, financieros y técnicos la dignificación de la casa habitación y su mejoramiento en los aspectos urbanísticos, técnicos, higiénicos, económico y social, como asimismo la reducción progresiva de la vivienda inadecuada, insalubre o peligrosa en todo el territorio de la Provincia”.

La **Ley Provincial 133-A** crea la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano de la provincia la cual en los incisos d y e tiene como funciones específicas, entre otras: “d)

Analizar, evaluar y formular las normas que integrarán el Código de Planeamiento, posibilitando la adecuación y creación de las estructuras básicas de los núcleos urbanos, las que versarán especialmente sobre las categorías de uso y ocupación del suelo, compatibilizaciones de usos urbanos, subdivisión de la tierra, requerimientos de servicios y equipamientos urbanos, condiciones de habitabilidad, mecanismos de actualización y de control de aplicación. e) Intervenir en planes y programas habitacionales, en sus aspectos urbanos de infraestructuras y equipamiento y acceso de la propiedad de la tierra, determinando necesidades (...)”.

Provincia de San Luis

La **Constitución** de la Provincia de San Luis establece en su artículo 48 que "(...) El Estado concede subsidios y otros beneficios para amparar la familia numerosa carenciada. Debe contemplarse especialmente la situación de la madre soltera y su acceso a la vivienda (...)"; y en su artículo 51 que "El Estado asegura a los hombres de la tercera edad una protección integral que revalorice su rol como protagonista de esta sociedad (...). En caso de desamparo, corresponde al Estado proveer a dicha protección, ya sea en forma directa o por intermedio de los institutos y fundaciones creadas o que se crearon con ese fin; a una atención de carácter familiar, a establecimientos especiales enfocados con mentalidad preventiva, a los hogares o centros de día, a la asistencia integral domiciliaria, al acceso a la vivienda a través del crédito de ampliación, de adjudicación en propiedad y/o comodato de por vida, a promover su reinserción laboral a los fines de laborterapia y aprovechamiento de su experiencia y capacitación".

Además, en su art. 35 dispone "La propiedad privada tiene una función social y, en consecuencia, está sometida a las obligaciones que establece la ley con fines de bien común"

La Provincia de San Luis cuenta con un Ministerio de la Vivienda, desde donde se formulan, aprueban, coordinan, ejecutan y supervisan las políticas de alcance provincial aplicables en materia de vivienda, urbanismo, construcción y saneamiento, como también su promoción.

Provincia de Catamarca

La **Constitución** de la Provincia de Catamarca establece en su artículo 51 que "La Provincia promoverá el acceso de todos sus habitantes a la propiedad inmueble, urbana y rural, a fin de asegurarles vivienda y medios de vida dignos (...)"; y en su artículo 65 que "Sin perjuicio de los derechos sociales generales reconocidos por esta Constitución, dentro de sus competencias propias, la Provincia garantiza los siguientes derechos especiales: Del trabajador: (...) 8° A la salud, vivienda, educación y seguridad social integral propia y de la familia.. De la ancianidad: (...) 3° A la asistencia, alimentación, vivienda, vestido, salud física y moral, ocupación por la laborterapia productiva, esparcimiento y turismo, a la tranquilidad y respeto (...)".

Asimismo, en su art 8 establece: "El derecho de propiedad no podrá ser ejercido en oposición con la función social y económica de la misma o en detrimento de la seguridad, libertad o dignidad humanas".

Por **Ley N° 4.084**, del 6 de Marzo de 1984 - Decreto N° 670 se crea el Instituto Provincial de la Vivienda, órgano executor de la política social en materia de vivienda conforme con las pautas que al respecto establezcan los gobiernos provincial y nacional. Asimismo, la Provincia ha adherido a la Ley Nacional 24.464 "Sistema Federal de Vivienda" por medio de la **Ley Provincial 4.887**.

Respecto a tarifa social, por **Ley N° 4.963 - Decreto N° 1982** (Marco Regulatorio de Agua Potable y Desagües Cloacales), en su Art 34°.- "SUBSIDIOS DIRECTOS. El Poder Ejecutivo Provincial, cuando razones sociales lo justifiquen, podrá subsidiar las tarifas a determinados usuarios. Su aplicación importará el mantenimiento del equilibrio económico-financiero del servicio y deberá explicitarse con indicación de la fuente de financiamiento del mismo. Estos subsidios directos tendrán vigencia por el término de un (1) año como máximo, quedando sujetos a la aprobación de la respectiva partida presupuestaria". Art 35°.- "OTROS SUBSIDIOS. El régimen tarifario de los servicios podrá contemplar la reasignación de recursos propios de la prestación para subsidiar consumos básicos de usuarios de escasos recursos.

La aplicación de estos subsidios será aprobada y regulada por el Poder Ejecutivo, quien deberá definir los usuarios o categorías de usuarios que serán subsidiados, su fundamentación,

conceptos subsidiados y condiciones de aplicación. El EN.RE. Deberá adoptar las medidas necesarias para su implementación y control”.

Provincia de la Pampa

La **Constitución** de la Provincia de La Pampa no contiene ningún artículo específico relativo al derecho a la vivienda. Sin embargo, en su art. 33 dispone “*La propiedad debe cumplir una función social y su explotación conformarse a la conveniencia de la comunidad*”.

Por otro lado, mediante **Norma Jurídica de Facto N° 816/77** del 18 de agosto de 1977 se creó el Instituto Provincial Autárquico de Vivienda (IPAV) con el fin de satisfacer la demanda habitacional de las familias de escasos recursos, cuyos ingresos no le permitan financiar con recursos propios el costo de las mismas. Mediante la **ley provincial N° 1699/96** del 16 de agosto de 1996, el IPAV adhiere a la ley Nacional N° 24.464, por la que se crea el Sistema Federal de la Vivienda. Actualmente, es el organismo provincial responsable de la política habitacional en la provincia de La Pampa y del mejoramiento del hábitat de sus pobladores.

Provincia de Río Negro

La **Constitución** de la Provincia de Río Negro establece en su artículo 40 que “Son derechos del trabajador, conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio: (...) 8. A una vivienda digna, procurando el Estado el acceso a la tierra, al título de propiedad correspondiente y a la documentación técnica tipo para la construcción, conforme lo determina la ley”; y en su art. 74: “La Provincia con los municipios ordena el uso del suelo y regula el desarrollo urbano y rural, mediante las siguientes pautas: 1. La utilización del suelo debe ser compatible con las necesidades generales de la comunidad; 2. La ocupación del territorio debe ajustarse a proyectos que respondan a los objetivos, políticas y estrategias de la planificación democrática y participativa de la comunidad, en el marco de la integración regional y patagónica.; 3. Las funciones fundamentales que deben cumplir las áreas urbanas para una mejor calidad de vida determinan la intensidad del uso y ocupación del suelo, distribución de la edificación, reglamentación de la subdivisión y determinación de las áreas libres.; 4. El cumplimiento de los fines sociales de la actividad urbanística mediante la intervención en el mercado de tierras y la captación del incremento del valor originado por planes u obras del Estado.”

Respecto a los servicios, establece en su art 80: “La Provincia organiza los servicios de distribución de energía eléctrica y de gas pudiendo convenir con la Nación la prestación por parte de ésta. Otorga las concesiones de explotación y dispone las formas de participación de municipios, cooperativas y usuarios; ejerce la policía de los servicios; asegura el suministro de estos servicios a todos los habitantes y su utilización como forma de promoción económica y social.”

Y en su artículo 90 dispone “La propiedad y la actividad privadas tienen una función social; están sometidas a las leyes que se dicten”.

Además, en la Provincia de Río Negro existe el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (IPPV), creado mediante la **Ley N° 21**, sancionada el 16 de septiembre de 1958, cuyo objetivo es promover y ejecutar una Política Habitacional que tienda a satisfacer la demanda de los rionegrinos, garantizando el derecho de acceso a la tierra y la vivienda digna, conforme lo establece la Constitución de Río Negro en su Artículo 40.

La provincia tiene una **ley de tierras**, sancionada en 2009 bajo el número **279**, donde se “establece como principio fundamental el concepto de que la tierra es un instrumento de

producción, considerada en **función social**” (art 1) y crea el Instituto de Promoción Agraria de la Provincia de Río Negro (art. 6).

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

En 2010 aprobó la **ordenanza 2080**, donde se establece a favor de la Municipalidad el derecho de participación en la renta diferencial urbana aplicable a todas las personas, físicas o jurídicas, propietarias o poseedoras, de inmuebles que se encuentren ubicados dentro de los límites del ejido municipal y que resultaren pasibles de un mayor valor ajeno a las acciones realizadas por el propietario o poseedor.

Ley N° 5283: declaración de utilidad pública, sujeta a expropiación de parcelas ubicadas en la ciudad de Cipolletti, destinadas exclusivamente a lotes sociales para los actuales ocupantes.

DECLARACIÓN N° 2230-CM-17: Se declara de interés municipal y comunitario el Certificado de Vivienda Familiar emitido por la ANSES. Y solicita dar conocimiento de la presente declaración a las empresas prestadoras de los servicios esenciales y específicamente a: Cooperativa de Electricidad Bariloche, Camuzzi Gas del Sur, Aguas Rionegrinas.

En el *municipio de Cipolletti*, su **carta orgánica** establece en el art 54, inciso e) establece la contribución de mejoras. Restricciones al dominio. Posibilitar el cumplimiento de los fines sociales de la actividad urbanística y rural, mediante el contralor del mercado inmobiliario y la captación del incremento del valor originado por esta actividad.

Municipalidad de Viedma

Declaración N° 15/17: interés comunitario y social el Decreto N° 358/17 que declara los Certificados de Vivienda Familiar.

Ordenanza de fondo N° 319/17: Declaración de utilidad pública sujeta a expropiación de los Asentamientos Nueva Esperanza y los Asentamientos Obrero A y B.

Provincia de Tierra del Fuego

La **Constitución** de la Provincia de Tierra del Fuego establece en su artículo 23 que “Todo habitante tiene derecho a acceder a una vivienda digna que satisfaga sus necesidades mínimas y de su núcleo familiar. A este fin el Estado Provincial procurará el acceso a la propiedad de la tierra y dictará leyes especiales que implementarán los planes de vivienda”.

Por **Ley Provincial 19** se crea el Instituto Provincial de Vivienda de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur. Entre sus múltiples objetivos se destaca el de promover la solución integral al problema de vivienda, priorizando la atención de los núcleos familiares más necesitados.

Municipalidad de Río Grande

En el 2010 se aprobó la **ordenanza 2856**, creando el **Plan de regularización de Tierras Fiscales urbanas** ([Link](#)). La **ordenanza 3108/2013** pone como plazo para la presentación de solicitudes de adhesión el 30 de junio de 2013 ([Link](#)).

Provincia de Mendoza

La **Constitución** de la Provincia de Mendoza no tiene una referencia explícita al derecho a la vivienda digna. Sin embargo, la Provincia cuenta con un Instituto Provincial de la Vivienda que tiene como misión procurar el acceso a la solución habitacional integral, logrando una

distribución justa y eficiente de los recursos, para atender las necesidades de los sectores de la población que requieran el apoyo del Estado.

Respecto a los servicios, EDEMSA entiende que el acceso al uso de la energía eléctrica es un derecho universal y esencial para el desarrollo humano por lo que impulsó en el 2005 el Programa "Luz para Todos", ahora denominado "**Luz en Casa**" (PLEC). A través del mismo, la empresa logra que las familias de menores recursos de la provincia de Mendoza accedan al servicio eléctrico teniendo en cuenta su situación socioeconómica.

Este programa no es un subsidio, sino una gestión diferencial en cuanto al tratamiento comercial basado en un periodo de evaluación y seguimiento que se le hace a la familia; por eso se diseñan planes de pago flexible y acorde a cada situación en particular, sin intereses y con vencimientos alternados. Una vez regulada la situación comercial, se reconecta el servicio bajo normas reglamentarias de seguridad.

Con el programa, EDEMSA procura disminuir y eliminar inconvenientes que acarrea el consumo antirreglamentario tanto para la empresa como para las familias afectadas. Además, la empresa capacita en el uso racional de la energía eléctrica y la prevención de accidentes domésticos.

Ley N° 8.051 de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Mendoza. Anexo III - Principios, Disposiciones y Normas Asociadas: "A) BIEN COMÚN: garantizar el bien común de los todos los habitantes de la Provincia, velando en especial por el derecho al agua, el suelo y el aire, derechos humanos básicos y vitales para el desarrollo de la de la vida humana y su hábitat".

En su **Código Fiscal** establece en su art 150 un **adicional al baldío**: "*Por los terrenos baldíos ubicados en zonas urbanas determinadas por la Administración Tributaria Mendoza, se pagará, además del impuesto que les corresponda, un adicional sobre el monto del mismo que fijará la Ley Impositiva, y que se liquidará y cobrará juntamente con el tributo.*"

Municipalidad de General Alvear

Ordenanza 4423: Faculta al Departamento Ejecutivo Municipal a incorporar la Solicitud de Certificado de Vivienda Familiar, en caso de no contar con el Certificado, para todos los trámites destinados a la obtención de permisos municipales para la conexión de los servicios de red domiciliaria de agua potable, cloaca y gas.

Municipalidad de Godoy Cruz

Ordenanza N° 6893/2019: Se adhiere a la Ley Nacional N° 27453 con el objeto de establecer la creación de proyectos tendientes a la integración socio urbana de los barrios populares.

Provincia de Tucumán

En la **Constitución** de la Provincia de Tucumán no existe ninguna referencia expresa al derecho a una vivienda digna. Sin embargo, la Provincia cuenta con un Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano, facultado para elaborar la política, programación y ejecución de viviendas, ordenamiento y desarrollo de los centros urbanos, conforme a las atribuciones otorgadas por la **Ley Provincial N° 3.793**.

Provincia del Chaco

La **Constitución** de la Provincia de Chaco establece en su artículo 29 que “(...) A los trabajadores rurales deberá proporcionarse vivienda higiénica y decorosa y controlarse su abastecimiento”; y en su artículo 35 que “(...) El Estado protege integralmente a la familia y le asegura las condiciones necesarias para su constitución regular, su unidad, su afianzamiento, el acceso a la vivienda digna y al bien de familia. (...)”. El artículo 42 habla de un Régimen de división o adjudicación de la tierra pública será establecido por ley, con sujeción a planes de colonización, con fines de fomento, desarrollo y producción. Y el artículo 59 establece que “(...) Las leyes de carácter tributario propenderán a la eliminación o reducción de los impuestos que recaigan sobre los artículos y servicios de primera necesidad, sobre los ingresos de los sectores de menores recursos de la población y sobre la vivienda familiar. (...)”.

Asimismo, en su art 40 dispone “La propiedad privada es inviolable y el ejercicio de ese derecho está subordinado al interés social.”

Además, en la Provincia del Chaco existe el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda (IPDUV), creado por **Ley Provincial N° 2194**, entre cuyos objetivos se destacan: intervenir en el estudio y evaluación permanente de las necesidades de vivienda para la población de la Provincia; intervenir en la programación de Planes Habitacionales Urbanos y Rurales, y llevar a cabo la ejecución de los mismos cuando así correspondiere; y propender a la erradicación de villas de emergencia.

En el año 2012, por **Ley Provincial N° 7000**, se crea el Registro Único de Beneficiarios del Hábitat (RUBH), ([Link](#)).

En el año 2014 se sancionó la **ley 2024-K (antes 7030)** que declara por el término de dos años, a partir del 16 de julio de 2014, el estado de “Emergencia Habitacional”, con la finalidad de regularizar la situación dominial de ocupantes de inmuebles urbanos con destino a vivienda y siempre que constituya único inmueble de residencia familiar, con los alcances establecidos en la presente ley ([Link](#)). En el 2016 se prorrogó por dos años por **ley 2570-A (Antes Ley 7962)**. En 2018 prórroga por otros dos años por **ley 2874-A**.

Provincia de Santiago del Estero

La **Constitución** de la Provincia de Santiago del Estero establece en su artículo 37 que “Todo habitante tiene derecho a acceder a una vivienda digna que satisfaga sus necesidades mínimas y de su núcleo familiar”. A este fin el Estado provincial procurará el acceso a la propiedad de la tierra y dictará leyes especiales de fomento a la construcción de viviendas. La vivienda única es inembargable de acuerdo a lo establecido en la ley. Además, específicamente establece el derecho de acceso a una vivienda digna de los veteranos de guerra (Art. 31) y de los ancianos (Art. 34).

Asimismo, en su art 102 establece que “El ejercicio del derecho de propiedad encuentra sus limitaciones en la función social que debe cumplir”.

La Provincia cuenta con el Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia de Santiago del Estero (IPVU), creado por **la Ley Provincial N° 3.474**.

Bibliografía

Del Río, J. P. y Duarte, J. I. (2012). Vivienda, suelo y localización. Una articulación compleja para la política habitacional actual en el Conurbano Bonaerense. En Cravino, M. (coord.) Construyendo barrios. Transformaciones socio territoriales a partir de los programas federales de vivienda en el Área Metropolitana de Buenos Aires (2004-2009). Buenos Aires: Universidad Nacional de General Sarmiento.

Lanfranchi, G., Granero Realini, G., y Duarte, J. I. (enero de 2018a). Desarrollando la agenda del hábitat en Argentina. *Documento de Trabajo N°164*. Buenos Aires: CIPPEC.

Lanfranchi, G., Granero Realini, G., y Duarte, J. I. (julio de 2018b). Hacia una legislación del hábitat en Argentina. *Documento de Políticas Públicas / Análisis N° 207*. Buenos Aires: CIPPEC.

Lanfranchi, G.; Cordara, C.; Duarte, J. I.; Giménez Hutton, T.; Rodríguez, S.; Ferlicca, F.; (octubre de 2018c); ¿Cómo crecen las ciudades argentinas? Estudio de la expansión urbana de los 33 grandes aglomerados. Buenos Aires: CIPPEC.

Lanfranchi, G., Nacke, M. y Cosentino, A. (agosto de 2019). Volver a hacer ciudad. Metas estratégicas para transformar Argentina. Buenos Aires: CIPPEC.

ONU-Habitat (2015) *National Urban Policy: a guiding framework*. Disponible online en: <https://unhabitat.org/books/national-urban-policy-a-guiding-framework/>.

ONU-Habitat (2016) *Urbanization and Development: Emerging Futures. World Cities Report 2016*.

ONU-Habitat (2017) Nueva Agenda Urbana. Disponible online en: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf>.

Plan Nacional de Agua Potable y Saneamiento (2017).

Relevamiento Nacional de Barrios Populares. Informe 2016 – 2017. RENABAP (2017). Secretaría de Integración Socio Urbana, Ministerio de Salud y Desarrollo Social de la Nación. Disponible online en: <https://zuletasintecho.files.wordpress.com/2018/04/resumen-informe-de-gestic3b3n-renabap-ac3b1o-2017-docx.pdf>.

Acerca de las autoras

María Pía Barreda: consultora del programa de Ciudades de CIPPEC. Licenciada en Relaciones Internacionales y posgraduada en Recursos Naturales, Geopolítica y Desarrollo en América Latina (Universidad Católica Argentina). Maestranda en Políticas Ambientales y Territoriales (Universidad de Buenos Aires).

Cristina Reynals: consultora del programa de Ciudades de CIPPEC. Politóloga (Universidad del Salvador) y especialista en Formulación y Gestión de Proyectos Sociales (Universidad de Buenos Aires). Coordinadora para América Latina de la Universidad Popular Urbana (Alianza Internacional de Habitantes).

Melina Nacke y Fernando Bercovich, coordinadores del programa de Ciudades, realizaron la revisión y edición general de este documento.

Este documento se realizó en el marco del Proyecto Estratégico de Hábitat que lleva adelante el programa de Ciudades de CIPPEC.

El **programa de Ciudades** busca incidir en los procesos de desarrollo integral de las ciudades y dotar a sus líderes con herramientas que contribuyan a alcanzar ciudades más equitativas, resilientes e inteligentes en pos de una mejor calidad de vida para sus habitantes.

Para citar este documento: Barreda, M. P. y Reynals, C. (enero de 2020). Consensos para una Ley Nacional de Hábitat en Argentina. *Documento de Trabajo N°189*. Buenos Aires: CIPPEC.

Para **uso online** agradecemos usar el hipervínculo al documento original en la web de CIPPEC.

Las **publicaciones de CIPPEC** son gratuitas y se pueden descargar en www.cippec.org. Alentamos que uses y compartas nuestras producciones sin fines comerciales.

La opinión de las autoras no refleja necesariamente la posición institucional de CIPPEC en el tema analizado.

DOCUMENTOS DE TRABAJO

Con los **Documentos de Trabajo**, CIPPEC acerca a expertos, funcionarios, legisladores, periodistas, miembros de organizaciones de la sociedad civil y a la ciudadanía en general investigaciones propias sobre una o varias temáticas específicas de política pública.

Estas piezas de investigación aplicada buscan convertirse en una herramienta capaz de acortar la brecha entre la producción académica y las decisiones de política pública, así como en fuente de consulta de investigadores y especialistas.

Por medio de sus publicaciones, CIPPEC aspira a enriquecer el debate público en la Argentina con el objetivo de mejorar el diseño, la implementación y el impacto de las políticas públicas, promover el diálogo democrático y fortalecer las instituciones.

CIPPEC (Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento) es una organización independiente, apartidaria y sin fines de lucro que trabaja por un Estado justo, democrático y eficiente que mejore la vida de las personas. Para ello concentra sus esfuerzos en analizar y promover políticas públicas que fomenten la equidad y el crecimiento en la Argentina. Su desafío es traducir en acciones concretas las mejores ideas que surjan en las áreas de **Desarrollo Social, Desarrollo Económico, e Instituciones y Gestión Pública** a través de los programas de Educación, Protección Social, Instituciones Políticas, Gestión Pública, Monitoreo y Evaluación, Desarrollo Económico y Ciudades.

Av. Callao 25, 1° C1022AAA, Buenos Aires, Argentina
T (54 11) 4384-9009 F (54 11) 4384-9009 interno 1213
info@cippec.org www.cippec.org