

*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

## PROYECTO DE LEY

*El Senado y la Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos*

*Aires, sancionan con fuerza de:*

*Ley*

## LEY PROVINCIAL DE ACCESO A LA VIVIENDA

### TÍTULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 1º: El Estado Provincial es responsable y garante de la satisfacción progresiva del derecho de acceso a la vivienda a todos los ciudadanos que la habiten.

ARTÍCULO 2º: El derecho de acceso a la vivienda única, permanente y familiar, se regirá por la presente Ley y estará orientado a la satisfacción progresiva del derecho a la vivienda, que privilegie el acceso y como también la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, adquisición, construcción, autoconstrucción, liberación de hipoteca, sustitución, restitución, reparación, remodelación y ampliación de la vivienda, servicios básicos esenciales, urbanismo, habitabilidad, y los medios que permitan la propiedad de una vivienda digna para la población, dando prioridad a las familias de escasos recursos, y preservando otros derechos amparados por otras leyes.

ARTÍCULO 3º: PRINCIPIOS: Las disposiciones contenidas en la presente Ley persiguen:

- Lograr el acceso a la vivienda a todas las personas de la provincia que no tenga una vivienda única, permanente y de uso familiar, o que teniéndola no sea digna.
- Realizar asentamientos humanos más seguros, saludables, habitables, equitativos, sostenibles y productivos, aprovechando sus potencialidades.
- Mejorar el nivel de calidad de vida, impulsando un desarrollo sostenible, combatiendo el deterioro de sus condiciones, protegiendo eficazmente a los grupos vulnerables y desfavorecidos, tomando en cuenta sus patrones de asentamiento y diseño de viviendas.
- Equilibrar la relación campo-ciudad, haciendo más atractivas las zonas rurales, ampliando la oferta de vivienda, promoviendo la creación de entornos salubres
- Satisfacer progresivamente el derecho a la vivienda, adoptando la estrategia de habilitación, fortaleciendo capacidades, conocimientos y tecnología, conservando y mejorando los valores patrimoniales y movilizandolos recursos para un financiamiento adecuado, basándose en los principios axiales e internacionales de asentamientos humanos equitativos.
- Erradicación de la pobreza, realizando un desarrollo sostenible, de la calidad de vida, familia-unidad básica de la sociedad constructora de asentamientos-, participación comunitaria, asociación, solidaridad, cooperación, cogestión, asistencia y salvaguarda de los intereses de las generaciones futuras.



*Honorable Cámara de Diputados*  
*Provincia de Buenos Aires*

**ARTICULO 4°: AMBITO DE APLICACIÓN:** La presente garantiza el derecho a las personas dentro del territorio de la provincia a acceder a las políticas, planes, programas, proyectos y acciones que el Estado provincial desarrolle en materia de vivienda, en forma independiente o en coordinación con el estado nacional u organismos internacionales, dando prioridad a las familias de escasos recursos, que no posean otra vivienda para uso familiar y otros sujetos de atención especial definidos por la legislación vigente.

**ARTICULO 5°: NATURALEZA:** La naturaleza jurídica de la presente Ley está basada en su carácter redistributivo y de servicio público no lucrativo de acuerdo con los principios constitucionales de justicia social, igualdad, equidad, solidaridad, progresividad, sostenibilidad y participación, a los fines de asegurar el desarrollo humano integral y la consolidación del individuo, la familia, y la comunidad, así como el fomento y producción de trabajo no tradicional a través del diseño, planificación, producción, desarrollo, mejora, adjudicación de vivienda; y el logro de asentamientos humanos equitativos y sostenibles.

**ARTICULO 6°: PARTICIPACION:** La presente Ley garantiza la participación activa de la provincia, marcando políticas, dando lugar a los ciudadanos y, en especial, a las organizaciones sociales e intermedias, con la finalidad de asegurar medios que les permitan cumplir con el deber constitucional de contribuir con la provincia, en la satisfacción progresiva del derecho a la vivienda única y la constitución del asiento del hogar como bien de familia.

**ARTÍCULO 7°:** La provincia desarrollará la naturaleza de la ley, bajo parámetros de dotación de vivienda, trabajo productivo, calidad de vida y progresividad, que se expresará a través de la priorización del acceso a la vivienda según necesidades sociales de la población, establecimiento parámetros para la construcción de hábitat y viviendas dignas para la población, y una nueva visión de la vivienda como derecho social.

**ARTÍCULO 8°:** Toda persona tiene derecho a acceder a una vivienda digna a partir de un tratamiento con criterio de justicia y equidad. Es deber del Estado brindar protección especial a las personas o familias que no tengan ingresos, de menores recursos o de mayor necesidad, así como proteger a los sectores sociales vulnerables, en razón de la edad, situación de discapacidad y condición de salud.

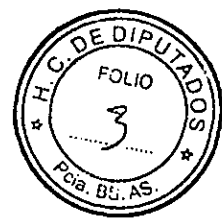
**ARTÍCULO 9°: DEFINICIÓN DE VIVIENDA UNICA, PERMANENTE Y FAMILIAR:**

La vivienda única es definida en términos de parámetros de calidad, mediante el cumplimiento de las condiciones mínimas necesarias para garantizar la satisfacción de las necesidades de cada grupo familiar, atendiendo a aspectos tales como:

- a) el diseño en función del sitio geográfico y lugar cultural, según particularidades locales y la participación de la comunidad en su determinación; la inserción de la vivienda y del asentamiento en la trama urbana; el cumplimiento de requisitos mínimos de habitabilidad que impidan el hacinamiento espacial o familiar;
- b) la vivienda saludable en términos de sanidad, ventilación e iluminación, segura desde el punto de vista ambiental, social y estructural constructivo, con espacios diferenciados social y funcionalmente, con posibilidades de progresividad y adaptabilidad al desarrollo futuro;
- c) así como, su inserción en el hábitat, con todos los servicios de infraestructura y urbanismo, y aquellos de índole comunitario, la calidad y accesibilidad física, ajustados a parámetros de densidad, distancias y otros que determine el Reglamento de esta Ley.

**ARTÍCULO 10:**

Los entes públicos productores de vivienda deberán considerar la diversificación de sus proyectos de viviendas, en atención a la sustentabilidad y de acuerdo con las características locales, ambientales, culturales y sociales, la utilización de recursos locales, el ahorro energético, la



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

gestión de residuos y desechos y la participación de la comunidad, todo ello de acuerdo con la definición de vivienda.

## **TÍTULO SEGUNDO DE LA POLÍTICA PROVINCIAL DE ACCESO A LA VIVIENDA**

### **CAPÍTULO I**

#### **De los lineamientos**

ARTÍCULO 11: La Política Provincial de acceso a la vivienda única, permanente y familiar, tiene por objeto cumplir los fines de esta Ley y deberá considerar los siguientes lineamientos:

I. Promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población, preferentemente para aquella que se encuentre en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad, y no tenga otra propiedad.

II. Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, social y privado para satisfacer las necesidades de vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades;

III. Promover medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda;

IV. Fomentar la calidad de la vivienda;

V. Establecer los mecanismos para que la construcción de vivienda respetando el entorno ecológico, y la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales;

VI. Propiciar que las acciones de vivienda constituyan un factor de sustentabilidad ambiental, ordenación territorial y desarrollo urbano;

VII. Promover que los proyectos urbanos y arquitectónicos de vivienda, así como sus procesos productivos y la utilización de materiales se adecuen a los rasgos culturales y locales para procurar su identidad y diversidad;

VIII. Promover una distribución y atención equilibrada de las acciones de vivienda en todo el territorio provincial, considerando las necesidades y condiciones locales y regionales, así como los distintos tipos y modalidades del proceso habitacional, y

IX. Promover medidas que proporcionen a la población información suficiente para la toma de decisiones sobre las tendencias del desarrollo urbano en su localidad y acerca de las opciones que ofrecen los programas institucionales y el mercado, de acuerdo con sus necesidades, posibilidades y preferencias.

### **CAPÍTULO II**

#### **De la programación**

ARTÍCULO 12.- La programación del sector público en materia de vivienda se establecerá en:

I. El Programa Provincial de Vivienda;

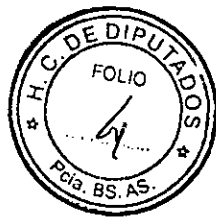
II. Los programas especiales y regionales;

III. Los programas institucionales de las entidades de la Administración Pública Provincial en materia de vivienda;

IV. Los programas de la Nacionales, Provinciales y de los municipios.

Los programas Provinciales a que se refiere este artículo se elaborarán de conformidad con las disposiciones de esta Ley y demás ordenamientos aplicables. En el caso de los programas de la provincia y municipios se observará la legislación provincial y local correspondiente.

Los programas, proyectos, estímulos, apoyos, instrumentos económicos, así como las acciones que se lleven a cabo por la aplicación de la presente Ley y demás disposiciones en la materia, en los que se ejerzan recursos de carácter provincial, se sujetarán a la disponibilidad que para tal fin se contemple en el Presupuesto de la Provincia del ejercicio correspondiente.



*Honorable Cámara de Diputados*  
*Provincia de Buenos Aires*

**ARTÍCULO 13.-** El Programa Provincial de Vivienda contendrá:

- I. Un diagnóstico de la situación habitacional de toda la provincia, así como un señalamiento específico de sus principales problemas y tendencias;
  - II. Los objetivos que regirán el desempeño de las acciones de vivienda de la Administración Pública Provincial y los mecanismos de coordinación con los municipios, así como para la concertación de acciones con los sectores social y privado;
  - III. La estrategia general habitacional, que comprenderá las acciones básicas a seguir, la definición de las distintas modalidades de atención, el señalamiento de metas y prioridades y su previsible impacto en el sistema urbano, así como en el desarrollo regional, económico y social;
  - IV. La identificación de las fuentes de financiamiento y la estimación de los recursos necesarios para las acciones de vivienda, tanto para hacer posible su oferta como la satisfacción de su demanda, así como los mecanismos para fomentar la participación y el financiamiento público, social y privado para la vivienda;
  - V. Los apoyos e instrumentos para atender las necesidades de vivienda de la población, preferentemente de aquella en situación de pobreza, así como los lineamientos de coordinación entre las instancias correspondientes para su ejecución;
  - VI. Las medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda;
  - VII. Los lineamientos para la normalización de los bienes y servicios que se utilicen en la producción de vivienda;
  - VIII. Las estrategias de coordinación para el abatimiento de costos de la vivienda, así como los mecanismos que eviten prácticas indebidas que encarezcan el financiamiento, la adquisición, construcción y mejoramiento de la vivienda;
  - IX. Las bases para la articulación de la Política Provincial de Vivienda con la ordenación del territorio y el desarrollo urbano;
  - X. La definición de los programas, mecanismos e instrumentos que permitan implementar las acciones necesarias en materia de suelo;
  - XI. La identificación de las necesidades de suelo y la estimación de los recursos que hagan posible la disponibilidad del mismo;
  - XII. Los instrumentos y apoyos a la producción social de vivienda, a la vivienda de construcción progresiva y a la vivienda rural;
  - XIII. Las estrategias y líneas de acción para facilitar el acceso al financiamiento público y privado para la construcción y mejoramiento de vivienda para los pueblos y comunidades rurales e indígenas;
  - XIV. Las estrategias y líneas de acción para fomentar el desarrollo del mercado secundario y de arrendamiento de vivienda;
  - XV. Las estrategias para desarrollar acciones de vivienda que permitan la reubicación de la población establecida en zonas de alto riesgo o afectada por desastres, en congruencia con la política de ordenación territorial;
  - XVI. Los requerimientos mínimos que deban ser materia de coordinación con municipios para la regulación de las construcciones para asegurar calidad, seguridad y habitabilidad de la vivienda, y
  - XVII. Los demás que señale el Plan Provincial de Desarrollo y otros ordenamientos legales.
- Las dependencias y entidades que participen en la instrumentación de las acciones previstas en este artículo, en el ámbito de sus respectivas competencias, se coordinarán con la Comisión para efectos de su ejecución.

**ARTÍCULO 14.-** El Programa Provincial de Vivienda será formulado por el poder Ejecutivo Provincial, a través del órgano que en su reglamentación disponga, y estará sometido a un proceso permanente de control y evaluación, observando lo dispuesto en este ordenamiento y, en la normativa correspondiente.

Las propuestas de los municipios, así como de los sectores social y privado, se tendrán en cuenta a modo de consejo vinculante.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

El Programa, una vez aprobado y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, será obligatorio para las dependencias y entidades de la Administración Pública Provincial en el ámbito de sus respectivas competencias, y orientará la planeación y programación de las acciones de la provincia y los municipios en la materia.

ARTÍCULO 15.- Las entidades de la Administración Pública Provincial que lleven a cabo programas de vivienda u otorguen financiamiento, deberán enviar sus programas operativos anuales a la Comisión para su opinión, la cual será remitida al Ministerio de Economía, a fin de que se considere en el proceso de presupuestación.

ARTÍCULO 16.- Las dependencias y entidades de la Administración Pública Provincial que lleven a cabo acciones de vivienda formularán sus programas anuales que servirán de base para la integración de sus anteproyectos de presupuesto.

ARTÍCULO 17.- Las dependencias, entidades y organismos de la Administración Pública Provincial que tengan a su cargo el financiamiento, instrumentación o ejecución de programas y acciones de vivienda, los evaluarán anualmente por sí o a través de organismos independientes, que podrán ser instituciones de educación superior, de investigación científica u organizaciones especializadas en la materia, con el fin de determinar el cumplimiento de los objetivos de la presente Ley y la congruencia de las diversas acciones realizadas con la Política y el Programa Provincial de Vivienda.

Sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones presupuestales aplicables, cuando se utilicen recursos Provinciales, las evaluaciones deberán sujetarse a las normas y lineamientos que determine la Comisión en los términos de esta Ley.

Las dependencias, entidades y organismos señalados en el párrafo primero del presente artículo, así como los gobiernos municipales que financien, instrumenten o ejecuten programas de vivienda con recursos Provinciales, tendrán la obligación de proporcionar toda la información y las facilidades necesarias para la realización de la evaluación.

Los resultados de las evaluaciones deberán enviarse a la Comisión, y al órgano designado por el poder ejecutivo en su reglamentación, como así también a las Cámaras de Diputados y Senadores de la Provincia para ser tratados en sus respectivas comisiones. Estos serán datos públicos en los términos de brindar Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental.

Dichas instancias podrán emitir las sugerencias y recomendaciones que consideren pertinentes.

**TÍTULO TERCERO  
DEL SISTEMA PROVINCIAL DE ACCESO A LA VIVIENDA**

**CAPÍTULO I**

De su objeto e integración

ARTÍCULO 18.- Se establece el Sistema Provincial de Acceso a la Vivienda como un mecanismo permanente de coordinación y concertación entre los sectores público, social y privado, que tiene por objeto:

- I. Coordinar y concertar las acciones para cumplir los objetivos, prioridades y estrategias de la política Provincial de vivienda;
- II. Dar integralidad y coherencia a las acciones, instrumentos, procesos y apoyos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda, particularmente de la población en situación de pobreza;
- III. Promover y garantizar la participación articulada de todos los factores productivos cuyas actividades incidan en el desarrollo de la vivienda;
- IV. Fortalecer la coordinación entre el Gobierno Nacional, Gobierno Provincial y los municipios, así como inducir acciones de concertación con los sectores social y privado, y



*Honorable Cámara de Diputados*  
*Provincia de Buenos Aires*

V. Promover la coordinación interinstitucional entre las diferentes instancias provinciales relacionadas con la vivienda.

ARTÍCULO 19.- El Sistema Provincial de Vivienda estará integrado por:

- I. El Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires.
- II. La Comisión Provincial de Acceso a la Vivienda, y
- III. El gobierno Provincial y los municipios, así como los sectores social y privado, en los términos de los acuerdos y convenios que al efecto se celebren.

## CAPÍTULO II

### De las competencias

ARTÍCULO 20.- Las atribuciones en materia de vivienda serán ejercidas por el Gobierno Provincial, los municipios en sus respectivos ámbitos de competencia.

ARTÍCULO 21.- Corresponde a la Autoridad de aplicación el fomento, la coordinación, la promoción y la instrumentación de la política y el programa provincial de acceso a la vivienda del Gobierno Provincial en los términos de la presente Ley, y demás ordenamientos aplicables.

ARTÍCULO 22.- La autoridad de aplicación promoverá que el gobierno provincial expida sus respectivas leyes complementarias a la presente, en donde se establezcan la responsabilidad y compromiso de los gobiernos municipales en el ámbito de sus atribuciones para la solución de los problemas habitacionales de sus comunidades. Entre otras tareas y responsabilidades, deberá promoverse que:

A.- Los gobiernos municipales asuman las siguientes atribuciones:

- I. Formular y aprobar los programas provinciales de vivienda, en congruencia con los lineamientos de la Política Provincial señalados por esta Ley, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazo, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda de la entidad federativa, otorgando atención preferente a la población en situación de pobreza;
- III. Convenir programas y acciones de suelo y vivienda con el Gobierno nacional, y con el Provincial;
- IV. Apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten, en la planeación, gestión de recursos, operación de programas y en la ejecución de acciones en materia de suelo y vivienda;
- V. Promover la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de suelo y vivienda, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en los demás ordenamientos legales aplicables, y
- VI. Informar a la sociedad sobre las acciones que realicen en materia de suelo y vivienda.
- VII. Establecer las zonas para el desarrollo habitacional, de conformidad con la legislación aplicable en materia de desarrollo urbano;
- VIII. Prestar, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, los servicios públicos municipales a los predios en los que se realicen acciones de vivienda derivados de los diferentes programas de vivienda nacional, provincial y municipal;
- IX. Coordinar acciones con el gobierno nacional con la finalidad de recibir apoyo para la planeación, gestión de recursos, operación de programas y ejecución de acciones en materia de suelo y vivienda, y
- X. Coordinar acciones en materia de suelo y vivienda con otros municipios.

## CAPÍTULO III

### De la Comisión Provincial de Acceso a la Vivienda



*Honorable Cámara de Diputados*

*Provincia de Buenos Aires*

ARTÍCULO 23.- Créase la Comisión como un organismo descentralizado, de utilidad pública e interés social, no sectorizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio. Su domicilio será en la Ciudad de La Plata.

Las atribuciones que en materia de vivienda tiene el Ejecutivo Provincial serán ejercidas por la Comisión y por las dependencias y demás entidades de la Administración Pública Provincial, según el ámbito de competencia que ésta y otras leyes les confieran.

ARTÍCULO 24.- Corresponde a la Comisión:

I. Formular, ejecutar conducir, coordinar, evaluar y dar seguimiento a la Política Provincial de Vivienda y el programa provincial en la materia, así como proponer, en su caso, las adecuaciones correspondientes, de conformidad con los objetivos y prioridades que marque el la política social de redistribución e inclusión social.

II. Realizar las acciones necesarias para que la política y programas de vivienda observen las disposiciones aplicables en materia de desarrollo urbano, planificación, y el ordenamiento territorial y el desarrollo sustentable;

III. Coordinar el Sistema Provincial de Vivienda, con la participación que corresponda al gobierno nacional, a los municipios y a los sectores social y privado;

IV. Coordinar, concertar y promover programas y acciones de vivienda y suelo con la participación de los sectores público, social y privado;

V. Promover que las entidades y dependencias de la Administración Pública Provincial que realizan acciones de vivienda, conduzcan sus actividades y programas en la materia conforme a las disposiciones de la presente Ley y en congruencia con el Programa Provincial de Vivienda;

VI. Impulsar la disposición y aprovechamiento de terrenos ejidales o comunales, con la participación que corresponda a las autoridades agrarias y de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, a efecto de promover el desarrollo habitacional;

VII. Desarrollar, ejecutar y promover esquemas, mecanismos y programas de financiamiento, subsidio y ahorro previo para la vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades, priorizando la atención a la población en situación de pobreza, coordinando su ejecución con las instancias correspondientes;

VIII. Promover y fomentar las acciones que faciliten el acceso a los recursos y al financiamiento público y privado para la construcción y mejoramiento de vivienda de los pueblos y comunidades rurales, así como coordinar, concertar y ejecutar los programas que permitan mejorar sus espacios de convivencia;

IX. Evaluar y dar seguimiento a la aplicación de fondos nacionales en favor de la provincia, municipios, y de los sectores social y privado que se deriven de las acciones e inversiones convenidas, en los términos de las fracciones anteriores;

X. Promover e impulsar las acciones de las diferentes instituciones de los sectores público, social y privado, en sus respectivos ámbitos de competencia, para el desarrollo de la vivienda en los aspectos normativos, tecnológicos, productivos y sociales;

XI. Promover la expedición de normas oficiales en materia de vivienda, considerando los procesos de generación, planificación, edificación, comercialización y mantenimiento, así como las diversas modalidades productivas.

XII. Participar en la elaboración, revisión y aprobación de las Normas que correspondan de acuerdo a su competencia y de conformidad a las disposiciones jurídicas aplicables;

XIII. Promover y apoyar la constitución y operación de organismos de certificación y normalización, unidades de verificación y laboratorios de prueba a fin de contar con las normas y mecanismos que coadyuven a la habitabilidad, seguridad y calidad de las viviendas y desarrollos habitacionales, de conformidad con las disposiciones aplicables;

XIV. Fomentar y apoyar medidas que promuevan la calidad de la vivienda;

XV. Promover, en coordinación con las demás autoridades competentes, que la vivienda cumpla con las normas correspondientes, de conformidad a la ley de la materia;

XVI. Coordinar la operación y funcionamiento del Sistema de Información;



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

XVII. Participar en la definición de los lineamientos de información y estadística en materia de vivienda y suelo, con sujeción a la Información Estadística y Geográfica, así como integrar y administrar el Sistema de Información;

XVIII. Otorgar asesoría a las autoridades de las entidades municipales que lo soliciten, en la elaboración, ejecución y evaluación de programas de vivienda, así como para la modernización del marco legal en materia de vivienda y suelo;

XIX. Promover los instrumentos y mecanismos que propicien la simplificación y facilitación de los procedimientos y trámites para el desarrollo integrador de proyectos habitacionales en general, y aquellos que le sean encomendados para su ejecución, de conformidad con los acuerdos y convenios que al efecto se celebren;

XX. Realizar y promover investigaciones y estudios en materia de vivienda, y difundir públicamente sus resultados, así como coordinar las acciones necesarias para el otorgamiento;

XXI. Establecer vínculos institucionales, convenios de asistencia técnica e intercambio de información con el gobierno nacional y organismos nacionales e internacionales, en coordinación con las autoridades competentes;

XXII. Fomentar y apoyar programas y proyectos de formación profesional, actualización y capacitación integral para profesionistas, técnicos y servidores públicos relacionados con la generación de vivienda, así como para autoproductores, autoconstructores y autogestores de vivienda;

XXIII. Promover y apoyar la constitución y operación de organismos de carácter no lucrativo que proporcionen asesoría y acompañamiento a la población de bajos ingresos para desarrollar de mejor manera sus procesos productivos y de gestión del hábitat, y

XXIV. Las demás que le otorguen la presente Ley u otros ordenamientos.

ARTÍCULO 25.- La Comisión contará con patrimonio propio que estará constituido por los bienes, derechos y obligaciones que adquiriera o que se les asignen o adjudiquen; los que adquieran por cualquier título jurídico; donaciones que se le otorguen; los rendimientos que obtengan por virtud de sus operaciones; y, los ingresos que reciban por cualquier otro concepto.

La gestión de la Comisión estará sometida al régimen del Presupuesto Anual de la Administración Pública Provincial, así como a las reglas de contabilidad, presupuesto y gasto público aplicables a la Administración Pública Provincial.

ARTÍCULO 26.- Para su operación, administración y funcionamiento, la Comisión contará con un Director General, así como con las unidades administrativas necesarias para cumplir con su objeto.

ARTÍCULO 27.- La Comisión estará integrada por:

I. El Titular del Ministerio de Economía;

II. El Titular del Ministerio de Desarrollo Social;

III. El Titular del Ministerio Infraestructura;

IV. El Titular del Colegio de Arquitectos;

V. El Titular del Colegio de Ingenieros;

VI. Cuatro (4) miembros en representación de las Universidades públicas con sede en la Provincia de Buenos Aires.

VII. Seis Legisladores de cada una de las cámaras, donde tres representaran a la mayoría, y los otros tres por la primera minoría de cada cuerpo;

VII. El Director General de la Comisión, quien será designado por la propia comisión, y ejercerá la función de Secretario Técnico, que tendrá voz pero no voto, y se renovará cada 2 años;

Cada miembro designará su suplente, quien deberá tener el nivel de secretario o su equivalente, en el caso e los legisladores lo podrá reemplazar otro de la misma bancada y en caso de no tener el que corresponda a la segunda mayoría o la segunda minoría.





*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

A las sesiones se podrá invitar con voz pero sin voto a los servidores públicos y especialistas que, por la naturaleza de los asuntos a tratar, acuerde la comisión.

ARTÍCULO 28.- La Comisión celebrará sesiones ordinarias por lo menos cinco veces al año y las extraordinarias que proponga el Director General de la Comisión.

Sesionará válidamente con la asistencia de la mitad más uno de sus miembros.

Sus decisiones se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes.

ARTÍCULO 29.- El Director General de la Comisión tendrá la representación legal de la misma, además de las facultades y obligaciones establecidas para los funcionarios de gobierno, y contará con las siguientes facultades:

- I. Ejercer las funciones de su competencia por lo establecido en la comisión, asistir a las reuniones en representación de la comisión.
- II. Administrar los recursos humanos, materiales y financieros asignados a la Comisión;
- III. Celebrar los actos jurídicos, convenios y contratos que sean necesarios para el adecuado ejercicio de las funciones de la Comisión;
- V. Coordinar el las sesiones de la comisión;
- VI. Presentar ante el Gobernador y la Legislatura provincial el Informe Anual de las actividades de la Comisión, así como de la situación que guardan semestralmente los programas a su cargo;
- VII. Las demás que determine esta Ley y el Estatuto Orgánico de la Comisión.

ARTÍCULO 30.- La Comisión contará con un órgano de vigilancia que estará integrado por un funcionario judicial, designado por la Suprema Corte de Justicia de la provincia.

Asimismo, contará con un órgano de control interno que será parte integrante de su estructura y desarrollará sus funciones conforme a los lineamientos que emita el Máximo Tribunal.

ARTÍCULO 31.- Las dependencias y entidades de la Administración Pública Provincial tendrán la obligación de proporcionar la información o cooperación técnica que la Comisión les solicite, en términos de la normatividad aplicable.

#### CAPÍTULO IV

##### Autoridad de Aplicación

ARTÍCULO 32.- Se designa como autoridad de Aplicación de la presente ley al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires. Será la instancia de consulta y asesoría de la Comisión, y tendrá por objeto proponer medidas para la planeación, formulación, instrumentación, ejecución y seguimiento de la Política Provincial de Vivienda.

ARTÍCULO 33.- Para el cumplimiento de su objeto, tendrá además de la que surgen de la ley 9573 las siguientes funciones:

- I. Conocer, analizar y formular propuestas respecto de las políticas de vivienda contenidas en el Programa Provincial de Vivienda y en los programas que de éste se deriven, y emitir opiniones sobre su cumplimiento;
- II. Opinar sobre los presupuestos de las dependencias y entidades de la Administración Pública Provincial y de los organismos nacionales, y, en su caso, municipales, destinados a programas y acciones habitacionales;
- III. Proponer los cambios estructurales necesarios en el sector vivienda, de conformidad con los análisis que se realicen en la materia, así como del marco regulatorio nacional, provincial y municipal;
- IV. Proponer criterios para la planeación y ejecución de las políticas y programas de vivienda en los ámbitos provincial, regional y municipal;



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

- V. Proponer esquemas generales de organización para la eficaz atención, coordinación y vinculación de las actividades de vivienda en los diferentes sectores de la Administración Pública Provincial, con los municipios, y con los diversos sectores productivos del país;
- VI. Solicitar y recibir información de las distintas dependencias y entidades que realizan programas y acciones de vivienda;
- VII. Emitir los lineamientos para su operación y funcionamiento, y
- VIII. Aprobar la creación de comités y grupos de trabajo para la atención de temas específicos y emitir los lineamientos para su operación.

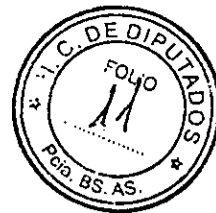
**CAPÍTULO V**  
**De la Coordinación**

ARTÍCULO 34.- Para cumplir con el objeto de esta Ley, el Ejecutivo Provincial, a través de la Comisión y con la participación que corresponda a las demás dependencias y entidades de la Administración Pública Provincial, celebrará convenios y acuerdos en los términos de esta Ley, los cuales tendrán por objeto:

- I. Establecer los mecanismos para garantizar una adecuada distribución de responsabilidades, así como la congruencia y complementariedad entre las políticas, programas y acciones federales y provinciales de vivienda y suelo;
  - II. Aplicar recursos para la ejecución de las acciones previstas en los programas de vivienda;
  - III. Fomentar una oferta competitiva de suelo;
  - IV. Fomentar y apoyar los procesos de producción social de vivienda, de vivienda rural e indígena;
  - V. Organizar y promover la producción y distribución de materiales de construcción que satisfagan las calidades necesarias de la viviendas;
  - VI. Fomentar el desarrollo de sistemas constructivos acordes a los patrones culturales y al entorno bioclimático de las regiones;
  - VII. Promover el desarrollo del mercado secundario y de arrendamiento de vivienda;
  - VIII. Brindar asistencia y capacitación a los organismos locales para la programación, instrumentación, ejecución y evaluación de programas de vivienda;
  - IX. Establecer medidas que fortalezcan la capacidad de gestión de los municipios y precisar las responsabilidades de los involucrados para la formulación y ejecución de programas de vivienda y de suelo;
  - X. Promover la homologación normativa y la simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones de vivienda, reconociendo los distintos tipos y modalidades de producción habitacional;
  - XI. Facilitar mecanismos de información y elaboración de estudios sobre las necesidades, inventario, modalidades y características de la vivienda, y
  - XII. La realización de las demás acciones tendientes a cumplir con los fines previstos en esa Ley.
- En los convenios y acuerdos que señala este artículo, tendrá que observar las disposiciones correspondientes a las leyes ambientales tanto nacionales como provinciales.

ARTÍCULO 35.- El Gobierno Provincial, a través de los acuerdos o convenios que celebre con el gobierno Nacional y los municipios, podrá transferir recursos económicos para complementar la realización de sus proyectos de vivienda y suelo, destinados a la población sin acceso a la vivienda propia.

En los propios acuerdos o convenios se establecerán los términos y condiciones necesarios que permitan asegurar la correcta aplicación, utilización y destino de los recursos, así como los criterios para su control y evaluación, de conformidad con el Presupuesto de año en ejercicio. Los municipios prestarán todas las facilidades para que el Ejecutivo Provincial verifique la correcta aplicación de dichos recursos.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

En los casos en que tales recursos se utilicen para fines distintos, se estará a lo previsto en la legislación aplicable acerca de las responsabilidades administrativas, civiles y penales correspondientes.

El Gobierno Provincial brindará asesoría y apoyo a los municipios, a fin de que ambos órdenes de gobierno cuenten con mayor capacidad técnica y operativa.

ARTÍCULO 36.- En situaciones de desastre el Gobierno Provincial, en coordinación con el gobierno nacional y los municipios, deberá establecer programas de vivienda emergente para la atención a damnificados.

#### CAPÍTULO VI

##### De la Concertación con los Sectores Social y Privado

ARTÍCULO 37.- El Ejecutivo Provincial promoverá la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de vivienda.

ARTÍCULO 38.- Los acuerdos y convenios que se celebren con los sectores social y privado podrán tener por objeto:

- I. Buscar el acceso del mayor número de personas a la vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población en situación de pobreza;
- II. Promover la creación de fondos e instrumentos para la generación oportuna y competitiva de vivienda y suelo;
- III. Promover la seguridad jurídica de la vivienda y del suelo a través del órgano correspondiente;
- IV. Financiar y construir proyectos de vivienda, así como de infraestructura y equipamiento destinados a la misma;
- V. Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan los costos de construcción y operación, faciliten la autoproducción o autoconstrucción de vivienda, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales;
- VI. Ejecutar acciones y obras urbanas para la construcción, mejoramiento y conservación de vivienda, así como para la adquisición de suelo;
- VII. Mantener actualizada la información referente al inventario habitacional, para su integración al Sistema de Información;
- VIII. Implementar los programas para que los insumos y materiales para la construcción y mejoramiento de la vivienda sean competitivos;
- IX. Impulsar y desarrollar modelos educativos para formar especialistas en vivienda, capacitar a usuarios y fomentar la investigación en vivienda y suelo, y
- X. Las demás acciones que acuerden las partes para el cumplimiento de esta Ley.

#### CAPÍTULO VII

##### Del Sistema Provincial de Información e Indicadores de Vivienda

ARTÍCULO 39.- Se crea el Sistema de Información, que tendrá por objeto integrar, generar y difundir la información que se requiera para la adecuada planeación, instrumentación y seguimiento de la Política Provincial de Vivienda, así como el fortalecimiento de la oferta articulada de vivienda en la provincia.

La Comisión integrará y administrará el Sistema de Información, el cual se sujetará, en lo conducente, a las disposiciones previstas en la Ley de Información Estadística y Geográfica y se conformará con la información que proporcionen las dependencias y entidades de la Administración Pública Provincial y los municipios, en aspectos vinculados con la vivienda y el suelo, así como la que permita identificar la evolución y crecimiento del mercado con el objeto de contar con información suficiente para evaluar los efectos de la política habitacional.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

La Comisión propondrá al Instituto Provincial de Estadística, indicadores que en materia de vivienda deberán considerarse en el levantamiento de censos, encuestas de vivienda, económicas y sociodemográficas, y otros conteos.

ARTÍCULO 40.- El Sistema de Información contendrá los elementos que permita mantener actualizado el inventario habitacional, determinar los cálculos sobre el rezago y las necesidades de vivienda, su calidad y espacios, su acceso a los servicios básicos, así como la adecuada planeación de la oferta de vivienda, los requerimientos de suelo y la focalización de programas y acciones en la materia.

Entre otros indicadores de evaluación, deberán considerarse los siguientes: metas por cobertura territorial; beneficiarios por grupos de ingreso en veces el salario mínimo y modalidades de programas, ya sea que se trate de vivienda nueva, sustitución de vivienda, en arrendamiento o del mejoramiento del parque habitacional; evaluación de los productos habitacionales en términos de su ubicación en los centros de población con respecto a las fuentes de empleo, habitabilidad de la vivienda y adaptabilidad a las condiciones culturales, sociales y ambientales de las regiones; y, evaluación de los precios de suelo, de las medidas de control para evitar su especulación y sus efectos en los programas habitacionales.

ARTÍCULO 41.- La Comisión diseñará y promoverá mecanismos e instrumentos de acceso a la información que generen las instituciones públicas y privadas en materia de financiamiento para la vivienda, con el fin de que la población conozca las opciones que existen en materia habitacional.

ARTÍCULO 42.- Los gobiernos Provinciales, los municipios, las organizaciones de los sectores social y privado, así como las instituciones de educación superior y de investigación, proporcionarán la información correspondiente en el marco de los acuerdos y convenios que al efecto se celebren con la Comisión.

**TÍTULO CUARTO  
DEL FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA**

**CAPÍTULO I  
Régimen Financiero**

Artículo 43.- Para el cumplimiento de los objetivos determinados en la presente ley, créase la Cuenta Especial "Fondo para el Financiamiento del acceso a una vivienda única, Permanente y Familiar", la que será administrada por la Comisión con sujeción a los organismos de control que en la reglamentación determine de la Provincia.

Artículo 44.- Los recursos de la Cuenta Especial que se crea por la presente ley se integrará por:

- Las partidas que le asigne la ley anual de presupuesto de la Provincia.
- El reintegro de aquellos aportes financieros destinados a diversos emprendimientos realizados de acuerdo a los fines previstos en la presente ley.
- Los préstamos que específicamente sean otorgados por organismos nacionales e internacionales.
- Donaciones y legados.
- Los recursos creados por el artículo siguiente de la presente ley.
- Todo otro aporte destinado al cumplimiento de programas conforme con los objetivos de la política habitacional de la Provincia.

Artículo 45.- Incorpórese a la ley 14200 el ARTICULO 3 BIS con el siguiente texto:  
"Incrementétese la alícuota establecida en el art. 2 de la presente ley en un 30 % respecto de



*Honorable Cámara de Diputados*  
*Provincia de Buenos Aires*

inmuebles ubicados en clubes de campo, clubes de chacra, barrios cerrados u otro tipo de urbanizaciones cerradas, como así también para aquellos inmuebles cuyos propietarios o copropietarios lo sean de más de dos inmuebles.

Lo recaudado como consecuencia de este incremento será depositado en la Cuenta Especial a que se refiere el artículo 43 de la Ley Provincial de Acceso a la Vivienda.”

Artículo 46.- Los recursos del Fondo se destinarán al financiamiento total o parcial de proyectos, planes y programas que se ejecuten por los organismos competentes.

## CAPÍTULO II

Otros sectores postergados del Acceso a la Vivienda.

ARTÍCULO 47.- Se implementaran otros instrumentos de apoyo en materia de financiamiento, para lograr soluciones a otros sectores sociales que si bien no están en situación de pobreza no logran llegar a la casa propia.

ARTÍCULO 48.- Estos instrumento tienen como herramienta para el logro de vivienda el crédito, y los subsidios que para tal efecto destinen el Gobierno Nacional, Provincial y los municipios, así como el ahorro de los particulares y otras aportaciones de los sectores público, social y privado.

La Comisión fomentará esquemas financieros y programas que combinen recursos provenientes del crédito, ahorro, subsidio y otras aportaciones, para generar opciones que respondan a las necesidades de vivienda de los distintos sectores de la población, preferentemente de los que se encuentren en situación de pobreza y a los productores sociales.

ARTÍCULO 49.- Las inversiones que realicen las dependencias y entidades de la Administración Pública Provincial, así como las entidades y organismos encargados de ejecutar o financiar programas de vivienda para los trabajadores conforme a lo previsto en la Constitución, deberán ser congruentes con las necesidades de mejoramiento del parque habitacional y los requerimientos de vivienda en sus distintos tipos y modalidades, de acuerdo al diagnóstico que se establezca en el Programa Provincial de Vivienda.

Las inversiones a que se refiere el párrafo anterior deberán guardar proporcionalidad y equidad entre las diferentes regiones y grupos de ingreso, atendiendo a las diversas necesidades de la población y a sus distintas modalidades de atención.

En la formulación de sus presupuestos se considerarán la visión de mediano y largo plazo, así como la continuidad y complementariedad que requieren los programas habitacionales.

ARTÍCULO 50.- Las reglas de operación de los programas de las dependencias, entidades y organismos de la Administración Pública Provincial en materia de mejoramiento de vivienda, contemplarán mecanismos de complementariedad a las aportaciones que realicen el gobierno nacional, provincial y los municipios para la aplicación de dichos programas.

ARTÍCULO 51.- El Gobierno Provincial, por conducto de sus dependencias y entidades competentes, en los términos de las disposiciones jurídicas aplicables y de conformidad con las disponibilidades presupuestales, implementará y fomentará un sistema de estímulos y apoyos a los gobiernos de las entidades municipales que aporten recursos para la ejecución de programas provinciales en materia de vivienda.

ARTÍCULO 52.- Los programas, fondos y recursos federales destinados a satisfacer las necesidades de vivienda de la población en situación de pobreza, se sujetarán a lo dispuesto en esta Ley, en la normativa específica que determine la materia, además de las reglas de operación correspondientes.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

ARTÍCULO 53.- El Ejecutivo Provincial, por conducto de sus dependencias y entidades competentes, se coordinará con las entidades municipales donde se ubiquen pueblos, para orientar las acciones y los montos de inversión pública destinados a programas de vivienda, en los términos que establece la Constitución Provincial y Nacional.

En todos los casos, deberá considerarse la participación de los propios pueblos locales, y en su caso, de los municipios, así como la concertación de acciones con los sectores privado y social.

ARTÍCULO 54.- Las dependencias y entidades provinciales que realicen acciones de vivienda deberán dar publicidad a los listados de beneficiarios de las acciones que realicen, una vez realizado el proceso de selección correspondiente, a través de los medios y en los lugares que se consideren con mayor posibilidad de difusión en la localidad de que se trate.

### CAPÍTULO III

#### Del Crédito para la Vivienda

ARTÍCULO 55.- El sector público, con la participación que corresponda de los sectores, social y privado, diseñará, coordinará, concertará y fomentará esquemas para que el crédito destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda sea accesible a toda la población, de conformidad con las previsiones de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Para la ejecución y complementación de dichos esquemas se procurarán mecanismos de cofinanciamiento entre instituciones públicas, privadas o del sector social, para ampliar las posibilidades económicas de la población en la realización de las acciones de vivienda.

Para fortalecer la capacidad de pago de la población en situación de pobreza, los recursos provenientes del crédito podrán complementarse con subsidios de nación, de la provincia y de los municipios, cuyo otorgamiento se sujetará a lo dispuesto por esta Ley y demás ordenamientos aplicables.

ARTÍCULO 56.- El Gobierno provincial desarrollará y fomentará instrumentos de seguro y garantía para impulsar el acceso al crédito público y privado a todos los sectores de la población, preferentemente el destinado a la población en situación de pobreza.

Las dependencias y entidades que otorguen créditos para vivienda con recursos fiscales, deberán proporcionar la información de los beneficiarios a la Comisión, quien la remitirá el Ministerio de Desarrollo Social para su integración en el padrón único de beneficiarios previsto con parámetros que la comisión desarrollara, teniendo en cuenta las regiones y necesidades.

ARTÍCULO 57.- Los organismos que financien vivienda para los trabajadores, se registrarán por lo previsto en sus respectivas leyes orgánicas y observarán, en lo conducente, la aplicación de las normas a que se refiere este capítulo.

ARTÍCULO 58.- El Instituto de la Vivienda y el Banco de la Provincia de Buenos Aires deberán emitir reglas de carácter general que permitan canalizar recursos a tasas preferenciales para la población de bajos recursos, así como la movilidad habitacional en viviendas financiadas por ellos, mediante procedimientos para facilitar, en su caso, el acceso a adquisición, construcción, remodelación, o modalidad que por cualquier título de posibilidad de lograr una dichas viviendas única, permanente y de uso familiar.

ARTÍCULO 59.- Las instituciones de Financieras privadas de desarrollo vinculadas con el sector de vivienda, deberán diseñar e instrumentar mecanismos que fomenten la concurrencia de diversas fuentes de financiamiento para generar oportunidades que faciliten a la población en situación de pobreza, el acceso a una vivienda, de conformidad con las disposiciones aplicables y las reglas que al efecto expida El Ministerio de Economía de la provincia.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

ARTÍCULO 60.- Los subsidios, microcréditos, entregas de materiales, como cualquier paliativo que se utilice para el mejoramiento, adecuación o habitabilidad de viviendas, que no impliquen su construcción; se instrumentarán a través del municipio respectivo.

## **TÍTULO QUINTO DEL SUELO CON DESTINO A VIVIENDA**

### **CAPÍTULO I**

De las Tierras estatales

ARTÍCULO 61.- La Provincia pondrá a disposición de los programas de construcción de viviendas las tierras estatales urbanas o urbanizables que posea, salvo que posean otro destino social. Asimismo, y conforme lo establece el art. 35 de la presente, realizará a los mismos fines convenios con el Estado Nacional respecto de tierras bajo competencia nacional que se encuentren en territorio de la Provincia, a fin de efectuar su transferencia con la finalidad de construir viviendas.

### **CAPÍTULO II**

De las Tierras de terceros

ARTÍCULO 62.- La Provincia, promoverá la expropiación de tierras pertenecientes a terceros con destino a viviendas de conformidad al procedimiento y condiciones que establecerá la reglamentación.

## **TÍTULO SEXTO DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA**

### **CAPÍTULO UNICO**

De los Instrumentos y Programas

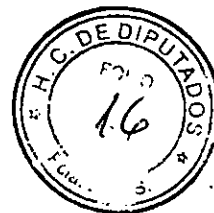
ARTÍCULO 63.- El Gobierno Provincial deberá apoyar la producción social de vivienda en sus diversos tipos y modalidades, mediante el desarrollo de instrumentos jurídicos, programáticos, financieros, administrativos y de fomento.

ARTÍCULO 64.- La Comisión fomentará, en coordinación con las dependencias provinciales y los municipios, el desarrollo de programas de suelo y vivienda dirigidos a:

- I. Autoproductores y autoconstructores, individuales o colectivos, para sus distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda, y
- II. Otros productores y agentes técnicos especializados que operen sin fines de lucro tales como los organismos no gubernamentales, asociaciones gremiales e instituciones de asistencia privada, y asociaciones de profesionales.

ARTÍCULO 65.- Las políticas y programas dirigidos al estímulo y apoyo de la producción social de vivienda y a la vivienda de las comunidades rurales deberán:

- I. Contemplar todo el proceso de producción habitacional, incluyendo los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda;
- II. Atender preferentemente a los grupos vulnerables, marginados o en situación de pobreza y que no tengan otra vivienda;



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

III. Ofrecer apoyos y asistencia técnica, social, jurídica y financiera que combine el ahorro, el crédito y el subsidio con el trabajo de los beneficiarios en los distintos tipos y modalidades de vivienda;

IV. Considerar la integralidad y progresividad en la solución de las necesidades habitacionales, con visión de mediano y largo plazo, continuidad y complementariedad de la asistencia integral y de los apoyos materiales o financieros que se les proporcionen;

V. Atender las distintas formas legales de propiedad y posesión de la tierra, así como de tenencia individual o colectiva, en propiedad privada o no, adecuando los diversos instrumentos y productos financieros al efecto.

Tratándose de las comunidades rurales deberán ser reconocidas y atendidas sus características culturales, respetando sus formas de asentamiento territorial y favoreciendo los sistemas constructivos acordes con el entorno de las regiones, así como sus modos de producción de vivienda; brindando los servicios públicos básicos.

ARTÍCULO 66.- La Comisión, en coordinación con los organismos de vivienda y con las entidades provinciales y municipales fomentará en los programas y proyectos de producción social de vivienda la inclusión de actividades productivas y el desarrollo de actividades generadoras de ingreso orientadas al fortalecimiento económico de la población participante en ellos, de conformidad con lo establecido en las disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 67.- Como apoyo al desarrollo de la producción social de vivienda, la Comisión fomentará la realización de convenios de capacitación, investigación y desarrollo tecnológico con universidades, organismos no gubernamentales y consultores especializados, entre otros.

ARTÍCULO 68.- Las acciones y recursos que las dependencias y entidades del Gobierno Provincial programen o destinen para el fomento y estímulo a la producción social de vivienda, deberán guardar proporcionalidad y equidad entre las distintas regiones de la provincia, atendiendo a los distintos tipos, modalidades y necesidades habitacionales.

ARTÍCULO 69.- Las organizaciones sociales que tengan por objeto la adquisición, mejoramiento, construcción o producción social de la vivienda, así como el otorgamiento de asesoría integral en la materia, serán objeto de acciones de fomento por parte de las dependencias y entidades de la Administración Pública Provincial, para lo cual se sujetarán, además de lo dispuesto en la presente ley, al control de la normativa de la Dirección de Persona Jurídica de la Provincia.

## **TÍTULO SEPTIMO DE LA DENUNCIA POPULAR Y LAS RESPONSABILIDADES**

### **CAPÍTULO I**

#### **De la Denuncia Particular**

ARTÍCULO 70.- Toda persona particular podrá denunciar ante la Comisión o ante otras autoridades competentes todo hecho, acto u omisión que produzca o pueda producir daños al ejercicio de los derechos establecidos en esta Ley o contravengan sus disposiciones y de los demás ordenamientos que regulen materias relacionadas con la vivienda.

ARTÍCULO 71.- La denuncia podrá ejercitarse por cualquier persona, por escrito y debe constar de:

I. El nombre o razón social, domicilio y demás datos que permitan la identificación del denunciante y, en su caso, de su representante legal;

II. Los actos, hechos u omisiones denunciados;





*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

III. Los datos que permitan identificar a la presunta autoridad infractora, y

IV. Las pruebas que en su caso ofrezca el denunciante.

La denuncia se tramitará y resolverá conforme a lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

## CAPÍTULO II

### De las Responsabilidades

ARTÍCULO 72.- Los servidores públicos que intervengan en los programas habitacionales que utilicen indebidamente su posición, para beneficiarse o favorecer a terceros en los procesos de producción y adquisición de vivienda, construcción de obras de infraestructura o en operaciones inmobiliarias, serán sancionados conforme a lo dispuesto por el las normativas administrativas correspondientes, y en su caso por lo tipificado en el Código Penal.

Toda persona tendrá derecho al acceso a la información pública sobre vivienda, en los términos del Acceso a la Información y a la transparencia Pública Gubernamental.

## TÍTULO OCTAVO MODIFICACION

### CAPÍTULO UNICO

ARTÍCULO 73.- Incorpórese al art. 2º de la ley 9573, el siguiente inciso:

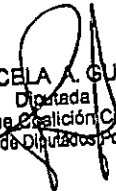
“ d) Conformar el Sistema Provincial de Vivienda.”


## TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

SEGUNDO.- La Comisión Provincial de Vivienda quedará constituida a partir de la entrada en vigor del decreto reglamentario, asumiendo las funciones e integrándose con la estructura orgánica, recursos financieros, materiales y humanos que actualmente tiene asignados el Instituto Provincial de la Vivienda, órgano desconcentrado del Ministerio de Obras Publicas y Servicios públicos.

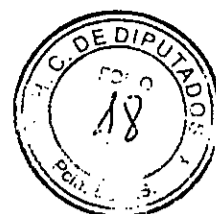
TERCERO.- El Ejecutivo Provincial, deberá expedir el Estatuto Orgánico de la Comisión Provincial de Vivienda, a más tardar a los sesenta días de la entrada en vigor del presente Ley.

  
MARCELA A. GUIDO  
Diputada  
Bloque Coalición Cívica  
H. Cámara de Diputados Pcia. Bs. As.

  
LILIANA PIANI  
Diputada  
Vicepresidencia I  
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*



## **FUNDAMENTOS**

La presente Ley tiene por objeto regular el derecho amparado constitucionalmente, de garantizar el derecho de acceso a la vivienda única, adecuada y de uso permanente, cualquiera sean los recursos económicos de los habitantes, siendo función prioritaria de la provincia garantizar ese acceso, que se constituye con el disfrute individual y colectivo de una vida, manteniendo un ambiente seguro, sano y ecológicamente equilibrado, que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias.

La Constitución provincial lo recepta expresamente en el inciso 6to del art. 37, teniendo como fuente el artículo 29 de la Constitución provincial de 1949 que adopta e incorpora en su totalidad los enunciados y fundamentos de los derechos del trabajador, de la familia, de la ancianidad y de la educación y la cultura, declarados en el artículo 37 de la Constitución Nacional. Aunque su redacción actual, fue incorporada con la reforma constitucional de 1994.

En nuestro país ya se ha regulado en materia de viviendas populares, así se puede citar la "Ley de casas baratas" de 1915, que mas allá de su denominación sólo se trató de políticas aisladas y sin trascendencia cuantitativa. En 1947 el Banco Hipotecario Nacional otorgó en 10 años 390.000 créditos para construir viviendas. Al principio el Estado Nacional reguló y promovió la iniciativa privada, pero con el segundo plan quinquenal del presidente Perón se puso al sector público a montar viviendas y barrios obreros, algunos finalizados después del año 1955. Recién a comienzos del año 1970 se formaliza una tendencia más clara en esta materia con la creación del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) que se constituía con la retención del 5% de todos los salarios. En esta década se construyen grandes complejos, como "Lugano I y II", "Fuerte Apache" y "Don Orión". Para 1980, la intervención en el área fue disminuyendo al ritmo del achicamiento del Estado conforme al proyecto neoliberal que se imponía. En 1990, la política de viviendas se desvaneció pese a la existencia del Ente del Conurbano que contaba con un presupuesto de un millón de dólares diarios para invertir en obras de infraestructura en el AMBA. En 1992 una reforma legislativa sustituyó el aporte salarial al FONAVI por un impuesto a los combustibles. En 1995, ese fondo se descentralizó y se delegó directamente a las provincias, con destino a los respectivos Institutos de Vivienda. Luego durante el gobierno de la Alianza se autorizó el manejo discrecional y eliminando el piso anual de los fondos destinados a viviendas, que estaba acordado en 900 millones de pesos.

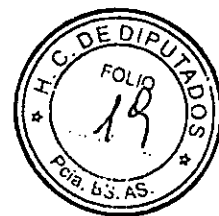
Así llegamos a la Ley 24.464, que creó el Sistema Federal de la Vivienda con el objeto de facilitar las condiciones necesarias para posibilitar a la población de recursos insuficientes, en forma rápida y eficiente, el acceso a la vivienda digna. Ello, conforme lo previsto en el artículo 14 de la Constitución Nacional.

Por otra parte el artículo 2º de la norma citada determinó que dicho sistema se encontraba integrado por el FONAVI, por los organismos provinciales responsables de la aplicación de la ley y por el Consejo Nacional de la Vivienda.

En el artículo 5º se establecen los coeficientes de asignación de estos fondos, siendo la Provincia de Buenos Aires la más beneficiada por dichos coeficientes (14,50) cuya distribución creemos que se debe a que la mayor parte de la población del país se concentra en esta Provincia (INDEC Censo 2001: total de Población provincia de Buenos Aires 13.827.203 sobre el total del país: 36.260.130; Censo 2010: total de Población provincia de Buenos Aires 15.594.428 sobre total del país: 40.091.359).

Dicha ley ha sido ratificada en la Provincia de Buenos Aires por la Ley 11.663 disponiendo además que los fondos transferidos serán depositados en el Fondo Provincial de Vivienda (FOPROVI), y que la autoridad de Aplicación del mismo será el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires con autarquía técnica y financiera.

En la actualidad, dos tercios de los habitantes de la provincia, se encuentran en una situación de vulnerabilidad social, que les impide el disfrute de sus derechos entre los que se encuentra el acceso a la vivienda. Esta situación es el resultado de la marcada estratificación social generada a partir del denominado "capitalismo global y competitivo", que se manifestó a partir de la etapa



*Honorable Cámara de Diputados*  
*Provincia de Buenos Aires*

financiera a mediados de 1970 y que alcanzó su hegemonía a comienzos de 1990, promovió un modelo productivo que generó un universo muy amplio de desempleados, subocupados, empleo precario, que constituyen el centro de la nueva cuestión social: la exclusión.

El proyecto que se presenta obliga a la Provincia de forma seria a garantizar el derecho de acceso a la vivienda, con mayor participación y control en la ejecución de las políticas en dicha materia. El Instituto de la Vivienda, cuyo accionar en todos estos años no ha sido satisfactorio, ya no tendrá el pedestal de autoridad única como área sustantiva de la temática, sino que mediante el proyecto se prevé la conformación de dos órganos que colaboran y controlarán su acción. La Comisión Provincial de Acceso a la Vivienda en el que participan miembros que brindarán un abordaje interdisciplinario al derecho que se pretende garantizar, como así también los enfoques técnicos de cada orbita del estado provincial y el control del poder legislativo. Con respecto al Sistema Provincial de Vivienda, que la Comisión y el órgano de Aplicación integran, contará con la posibilidad de que a través de la Provincia o los Municipios puedan participar ONG's que representen a los destinatarios de la norma.

De esta forma y en concordancia con la Carta Iberoamericana de Participación Ciudadana en la Gestión Pública suscripta por nuestro país, se opta por el sistema concurrencial que desplaza claramente la decisión en soledad del Poder Ejecutivo a través de su estructura burocrática integrada jerárquicamente para expresar mediante un acto administrativo la voluntad de la administración. En este sentido, compartimos la postura de la Dra. Inés A. D'Argenio en "La manera más conveniente de administrar el país (II) Publicado en: LL Sup. Adm. 2010 (mayo), 1, quien propugna un sistema de gestión administrativa diferente orientado en los marcos de sistemas de gestión que propugnan la participación pública en la gestión administrativa.

El proyecto propone además una fuente de financiamiento como una política redistributiva con sustento en la justicia social (art. 45).

Vale recordar que la búsqueda de mecanismos que propendan a una adecuada protección y promoción de los derechos fundamentales ya fue expresamente defendida mediante la Proclamación de Teherán en 1968 y por la Conferencia Mundial de Derechos Humanos en Viena, de la que surgió la Declaración y Programa de Acción de Viena de 1993.

No obstante la claridad de las normas internacionales tanto en lo que respecta a la perspectiva integral de los derechos fundamentales, como a las obligaciones que competen a los Estados, el nuestro, es este caso el Estado Provincial, ha manifestado una reticencia persistente en lo que respecta a la satisfacción de los derechos sociales de la población. Amparados en la mal interpretada y perezosa "progresividad" de los derechos sociales, y en las siempre renovadas emergencias económicas, a la fecha observa anesthesiado como los sectores más vulnerables -y más numerosos- de su población viven en condiciones de indignidad, sin conservar siquiera la esperanza de satisfacer en un futuro lejano sus necesidades básicas.

A partir de la Declaración Universal, el derecho a la vivienda fue reconocido como un derecho humano en las siguientes declaraciones y tratados internacionales de derechos humanos: Pacto Internacional de Derechos Sociales, Económicos y Culturales (art. 11.1); Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial (art. 5.e.iii); Convención sobre Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (art. 14.2.h); Convención sobre los Derechos del Niño (art.27.3); Convención para la Protección de los Derechos de los Trabajadores Migrantes y sus familias (art. 43), y Convención 169 de la Organización Internacional del Trabajo sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes (art. 13 a 19).

Sobre la adecuada comprensión de las normas mencionadas, corresponde resaltar las interpretaciones efectuadas por el Comité DESC en su Observación General n° 4, considerada el principal instrumento legal internacional de interpretación del derecho a la vivienda (art. 11.1 del PIDESC). De acuerdo con la misma, el derecho a la vivienda, vinculado por entero a otros derechos humanos y a los principios fundamentales que sirven de premisas al PIDESC, debe considerarse como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte.

Trasladándonos al ámbito interamericano la Declaración Americana de Derechos y deberes del Hombre afirma en su Artículo XI que "toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

asistencia médica, correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad" y en su artículo XXIII establece que: "toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar". Tales normas reconocen el derecho a la vivienda como derecho fundamental dentro del sistema regional.

El Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales de Naciones Unidas ha dicho que 'el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Y así debe ser por lo menos por dos razones. En primer lugar, el derecho a la vivienda está vinculado por entero a otros derechos humanos y a los principios fundamentales que sirven de premisas al Pacto. Así pues, 'la dignidad inherente a la persona humana', de la que se dice que se derivan los derechos del Pacto, exige que el término 'vivienda' se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras diversas consideraciones, y principalmente que el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos. En segundo lugar, la referencia que figura en el párr. 1º del art. 11 no se debe entender en sentido de vivienda a secas, sino de vivienda adecuada. Como han reconocido la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el año 2000, en su párr. 5º: 'el concepto de vivienda adecuada (...) significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable'" ("Derechos Económicos, Sociales y Culturales: ¿Cuál es el límite de su exigibilidad?", Marcela I. Basterra, Revista de Derecho de Familia N°2006-II, LexisNexis, págs. 88-97)

Asimismo, la Dra. Calegari explicita que: "...La vivienda deficiente ha sido relacionada con el infarto y el ictus, el asma y las enfermedades respiratorias, las infecciones, la depresión y otros muchos problemas de salud física y mental....El informe 'Vivienda y salud' presentado en mayo de 2003 por la Asociación Médica Británica (BMA) reconoce la 'vivienda digna como primer requisito para la salud'. En la presentación del informe Vivienne Nathansón, de la BMA, afirmó que la mejor manera de reducir las desigualdades de salud en este país (Reino Unido) es mejorar los estándares de la vivienda" ("El derecho a la vivienda en casos extremos", Lydia E. Calegari de Grosso, JA 2006-III Págs. 437-442).

Otro factor a ponderar son las demandas judiciales de pretensiones prestacionales o asistenciales en las que se solicita la efectivización del derecho de acceso a la Vivienda. Al respecto recordemos que la Provincia de Buenos Aires ya ha sido condenada a brindar este tipo de prestaciones en varios pronunciamientos, tales como: C.S.J.N., "I. C. F. c. Provincia de Buenos Aires s. Amparo", sent. del 30-IX-2008; SCBA causa A69412, del 18/8/10 y causa 70.717 "Portillo Cecilia y otro contra Provincia de Buenos Aires, Amparo. Recurso de Inaplicabilidad de ley"; Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo de San Martín en expte. 501/06 "Tardieu", S. 18-V-2006; expte. N° 633 "Estigarribia", S. 27-VI-06; expte. N° 938, "Giliberti", S. 13-IV-07, expte. N° 2379/10, "R., J. O. C/Municipalidad de San Fernando S/Amparo" S. 13-XII-10, Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo de La Plata en expte. 10943 "Carrizo Rosana Mercedes y otros c/ Fisco de la Provincia de Buenos Aires s/ Amparo", y en expte. 11525 "Arce, Gloria Cristina c/Fisco de la Provincia de Buenos Aires y Otra s/Amparo"; entre otras. De esta forma, con la Ley Provincial de Acceso a la Vivienda el Estado Provincial no tendrá excusas para cumplir con su cometido constitucional, y aplacará a quienes propugnan que con este tipo de pretensiones se afecta el principio de división de poderes, en tanto es el poder ejecutivo quien debe ejecutar las políticas sociales y no el poder judicial.

Sin necesidad de efectuar un exhaustivo relevamiento, se advierte con rapidez que una porción mayoritaria de la población de la Provincia, se encuentra imposibilitada para acceder a una vivienda adecuada, con los correspondientes servicios públicos, ni existen al respecto políticas



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

públicas que limiten la especulación inmobiliaria y favorezcan la recuperación de tierras vacantes con finalidad social.

Las grandes ciudades son espacios de segregación y marginalización: el alarmante déficit habitacional, acompañado con el aumento de diferentes formas habitacionales precarias, generan una secuencia de situaciones de vulnerabilidad que condicionan de manera sustancial sus derechos fundamentales y con ellos la dignidad de las personas sin techo.

Paralelamente debe resaltarse el aumento creciente de los desalojos, mediante procedimientos que no dan cuenta de los estándares internacionales en materia de desalojos forzosos, y la utilización del poder judicial y las fuerzas de seguridad para realizar actos que vulneran la dignidad humana.


Mientras no se asegure "el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y para su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados y a una mejora continua en sus condiciones de existencia", la totalidad de instrumentos internacionales de derechos humanos, fundamentales en el proceso de construcción de una sociedad más equitativa, se presentan como meras declaraciones de principios, como muestrarios de construcciones vacías y estériles.

En tal dirección coincidimos con Norberto Bobbio en "El Tiempo de los Derechos", Traducción de Rafael de Asís Roig, Editorial Sistema, 1991, Madrid; cuando afirma que la plenitud de la libertad negativa (derechos civiles) y la fecundidad de la libertad política (derechos políticos) dependen necesariamente de que todos los seres humanos tengan el poder efectivo de traducir en comportamientos concretos los comportamientos abstractos previstos en las normas constitucionales que atribuyen éste o aquel derecho y, por consiguiente deben tener en propiedad o como cuota de una propiedad colectiva bienes suficientes para una vida digna (libertad positiva).

Conforme tal perspectiva y frente a la ausencia de políticas públicas adecuadas a los mandatos constitucionales, se resalta la necesidad de regular el derecho reconocido constitucionalmente para que sea de acceso universal.

En dicho cometido, el proyecto de ley que se presenta, constituye un gran paso en la construcción de una democracia verdadera, la que, según palabras de Ferrajoli, sólo podrá forjarse tomando en serio los derechos fundamentales, lo que impone hoy, poner fin al gran apartheid que excluye de su disfrute a las cuatro quintas partes del género humano. (FERRAJOLI LUIGI, Derechos y Garantías: La ley del más débil, Trotta, 2001, p. 31).

Por ello, se solicita a las/os señoras/es legisladoras/es que acompañen el presente proyecto.

  
LILIANA PIANI  
Diputada  
Vicepresidencia II  
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.