

Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, sancionan con fuerza de

LEY

REGIMEN DE REGISTRO, ORGANIZACION Y ADJUDICACION DE LA DEMANDA HABITACIONAL

CAPITULO I – Del objeto

Artículo 1.- Créase el Régimen de Registro, Organización y Adjudicación de la Demanda Habitacional para la provincia de Buenos Aires con el objeto de contar con un sistema único que brinde información actualizada sobre la situación habitacional de la Provincia y articule la demanda canalizada a través de los Municipios, promoviendo programas ajustados a las necesidades y mecanismos claros de adjudicación.

Artículo 2.- Todos los programas habitacionales ejecutados por el Gobierno de la provincia de Buenos Aires se adjudicarán según lo establecido en la presente ley y su correspondiente reglamentación.

Artículo 3.- El Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires será el responsable de la implementación del Régimen de Registro, Organización y Adjudicación de la Demanda Habitacional, en articulación con los Municipios que suscriban al mismo a través de la firma de respectivos convenios.

CAPITULO II – Del registro de la demanda

Artículo 4.- Los Municipios de la provincia de Buenos Aires procederán a la apertura de un Registro Permanente de la Demanda Habitacional, según las indicaciones que surjan de la reglamentación de la esta Ley, el cual incluirá información obtenida de la presentación espontánea de solicitantes, tanto dispersos como nucleados en entidades intermedias y de relevamientos que realice el Municipio.

Artículo 5.- La reglamentación de la presente detallará los datos a relevar, el instructivo para la registración e informatización de los mismos, y la periodicidad en que los Municipios deben remitir la información actualizada de sus registros.

Artículo 6.- Las familias solicitantes especificarán datos vinculados a su grupo familiar, situación habitacional actual, posibilidades de pago, solución requerida y nivel de urgencia. Las entidades intermedias, además del detalle de cada familia que integra su demanda, deberán brindar información en relación a su



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

reconocimiento jurídico y los recursos que pueden aportar para la solución habitacional de las familias que nuclean.

Artículo 7.- Los solicitantes recibirán un comprobante de registración, no implicando el mismo un compromiso inmediato respecto al otorgamiento de una solución habitacional.

Artículo 8.- El Instituto de la Vivienda de la provincia de Buenos Aires brindará asesoramiento y capacitación a los agentes de los distintos Municipios sobre la metodología a utilizar en la registración de la demanda.

Artículo 9.- Los Municipios deberán publicitar en los medios locales la apertura del Registro mencionado en el artículo 4º, remarcando su carácter permanente y los objetivos del mismo.

Artículo 10.- El Instituto de la Vivienda de la provincia de Buenos Aires sólo registrará aquellas personas o entidades que residan en Municipios que no hayan adherido por convenio a la instrumentación de la presente. El sistema garantizará la imposibilidad de doble registro de cualquier persona física o jurídica.

Artículo 11.- El listado de inscriptos, actualizado en la periodicidad que surja de la reglamentación de la presente, será factible de consulta pública tanto a nivel municipal como provincial.

CAPITULO III – De la organización de la demanda habitacional

Artículo 12.- La demanda canalizada en cada Municipio se agrupará de acuerdo a determinados perfiles que la vinculan con las distintas operatorias existentes, identificando y cuantificando además los requerimientos que no encuentran solución en ninguna de ellas.

Artículo 13.- El análisis sistemático y permanente de la demanda total, orientará el diseño de las políticas y los programas habitacionales del Gobierno provincial.

CAPITULO IV – De los criterios y procedimientos de adjudicación

Artículo 14.- La reglamentación de la presente establecerá los criterios y procedimientos de adjudicación, desadjudicación y renuncia de los beneficiarios de los distintos planes habitacionales, requiriendo los solicitantes y su grupo familiar las siguientes condiciones:

- a. No ser propietario de bien inmueble alguno.
- b. No ser adjudicatario de otro plan habitacional.
- c. Registrar una situación socioeconómica que no le permita acceder a la oferta del mercado privado de la vivienda.

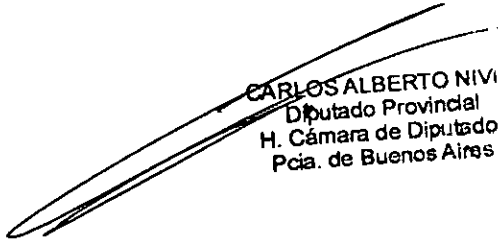


Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

- d. Constar su antigüedad de residencia en el Municipio donde se ha inscripto.

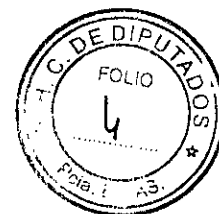
Artículo 15.- El Municipio preadjudicará cada plan habitacional respetando la antigüedad de inscripción de aquellos que reúnen las condiciones de acceso para la operaria en cuestión, pudiendo reservarse hasta un 10% del cupo para casos de emergencia. El Concejo Deliberante correspondiente procederá a la adjudicación definitiva ratificando por Ordenanza el listado presentado. El Instituto de la Vivienda de la provincia de Buenos Aires supervisará el cumplimiento por parte del Municipio de todo lo establecido en la presente Ley.

Artículo 15.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.


CARLOS ALBERTO NIVOLA
Diputado Provincial
H. Cámara de Diputados
Pcia. de Buenos Aires



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



FUNDAMENTOS

Según un informe difundido en 2006 por el Ministerio de la Producción de la provincia de Buenos Aires, la Argentina presentaba por entonces un déficit de 2 millones de viviendas. De ese total, el 35% se correspondía a nuestra Provincia; relacionándose el 29% a necesidades de construcción de viviendas nuevas, mientras que el resto a quienes necesitan completar su vivienda. Un dato muy importante indicaba que el 24% del déficit se concentraba en el conurbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Por otra parte, de acuerdo con datos difundidos en el Tercer Seminario Iberoamericano para el Hábitat Popular, que se desarrolló en 2008 en la ciudad de Córdoba -con el auspicio del CONICET-, en la Argentina el déficit habitacional afectaba a más de tres millones y medio de familias, de las cuales un tercio requería acceder a una vivienda y los dos tercios restantes mejorar su situación habitacional, lo que generaba una necesidad de más de 2,5 millones de nuevas unidades.

Más recientemente se informaba que, a pesar que las cifras oficiales del gobierno nacional indicaban haberse construido 400 mil viviendas en los últimos años, sólo en la provincia de Buenos Aires existiría un déficit de 600 mil unidades. Otras fuentes estiman que realmente la necesidad de soluciones habitacionales en nuestro distrito alcanzaría cerca de 2 millones.

Todas las cifras que se manejan tanto a nivel nacional como provincial, en cuanto al déficit habitacional, toman como base los datos y proyecciones de los últimos censos. Las cifras y estadísticas demográficas son un elemento indispensable para múltiples proyectos y para la toma de decisiones en las más variadas actividades y negocios. La interpretación de las mismas, se convierte en un elemento básico a tener en cuenta para la planificación de políticas de vivienda.

Recientemente, el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) dio a conocer los datos definitivos del censo realizado durante octubre del año pasado. De acuerdo con el último Censo Nacional de Población y Vivienda, la población total de la Argentina era a octubre del 2010 de 40.117.096 personas que habitan 11.317.507 viviendas, lo que arroja un promedio general de 3,5 personas por unidad habitacional. Actualmente el 83 % de los argentinos vive en casas, mientras que el 11,90 % lo hace en departamentos.

En 2001 la cantidad de viviendas ocupadas era de 9.712.661, por lo que en 9 años el número de residencias habitadas se incrementó en 1.604.846, lo que representa un aumento porcentual del 16,52 %.

Cabe destacar que el 39,10 % de las viviendas se localizan en la provincia de Buenos Aires, donde reside el 38,95 % de la población del país. El total de viviendas registradas en nuestro territorio ascendía a 5.581.761, con una población total de 15.594.428 habitantes. En los 110 municipios del interior bonaerense residían 5.634.428 personas, habiéndose registrado por los censistas 2.434.123 viviendas.

En los 24 partidos del Gran Buenos Aires es donde se halla el mayor número de viviendas junto a la mayor cantidad de población que las ocupa. Sobre una



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

extensión de 3.680 km², habitan en ese sector 9.916.715 personas: el 24,72 % del total de habitantes del país. Así, casi la cuarta parte de toda la población de la Argentina se concentra en el 0.098 % de su territorio.

En términos cuantitativos, fue también en el Gran Buenos Aires donde se dio el mayor salto población con respecto al anterior censo realizado en el año 2001. En los 24 partidos que lo componen, el número de habitantes creció en 1.232.278, representando un aumento del 14,2 % respecto a 10 años atrás.

A la cabeza de los partidos del conurbano que más aumentaron su población se halla La Matanza que experimentó un fortísimo crecimiento del 41,5 %, incorporando en una década nada menos que 520.528 habitantes, un número casi equivalente a la que actualmente reside en la Capital de la provincia de Santa Fe.

En términos de variación relativa porcentual, aunque no en la magnitud cuantitativa que exhibe La Matanza, los partidos de Ezeiza y Tigre incrementaron su número de pobladores en un 37,8 % y un 25 % respectivamente, en parte debido a la fuerte expansión de residencia permanente en barrios cerrados y countries que se afianzó a partir del año 2002.

El número actual de viviendas ocupadas en los 24 partidos del Gran Buenos Aires en su conjunto es de 2,653,288; 380.729 más que en 2001. En 9 años se incorporaron en el GBA 362.905 casas y 48.656 departamentos. La suma de ambos excede el número del crecimiento de viviendas entre los dos censos, en función de la reducción de viviendas de la tipología "casillas" según los datos relevados por el INDEC correspondientes al 2010.

Los datos que arroja el último censo nacional, evidencian la fuerte concentración de población en los distritos que contienen mayor cantidad de núcleos urbanos, siendo la provincia de Buenos Aires la que alberga la mayor cantidad de población con casi el 39 % del total país.

Si bien con los datos aportados por censos, como el mencionado, es posible conocer con precisión la realidad habitacional de la Provincia, es fundamental contar con un registro de la demanda que brinde información respecto de aquellas familias que manifiestan interés en mejorar su hábitat, y de las entidades que las nuclean.

Este registro debe tener como primera finalidad, poder orientar las políticas y los programas habitacionales en función de las variadas necesidades de la demanda. Es decir, ajustar la oferta de los organismos públicos a los requerimientos de la población bonaerense. Solo así, y de esta manera, se podrán diseñar nuevas operatorias y ajustar las existentes.

Dar una respuesta efectiva al déficit habitacional significa abrir, en función de un sistemático y permanente análisis de la demanda, un amplio menú de alternativas que incluya, además de la vivienda terminada, crédito para refacciones, ampliaciones o terminaciones, tierra, infraestructura básica, y dominio.

Es necesario, para cumplir este objetivo, un sistema único provincial que se alimente del registro permanente de los Municipios, quienes deben constituirse en los receptores de toda la demanda de su jurisdicción, tanto la dispersa como la organizada en entidades intermedias.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

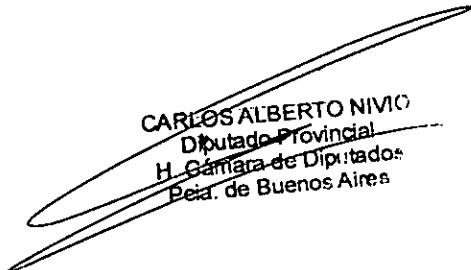
Por otra parte, el Estado provincial y los Municipios deben ser promotores de la organización de la comunidad alrededor de objetivos compartidos. No cabe duda que la vivienda es una de las necesidades más sentidas de la población y, por lo tanto, sumamente convocante.

Promover la organización de la demanda, así como el trabajo con entidades ya conformadas, permite abordar los problemas con mayor cantidad de elementos, ya sea a través del aporte de recursos -terreno por ejemplo-, trabajo, o simplemente su capacidad de gestión.

Por último, consideramos que deben normarse los criterios y procedimientos para la adjudicación de los distintos planes. Siendo la oferta de soluciones que puede aportar el Gobierno provincial muy inferior a la demanda, debemos garantizar mecanismos transparentes de selección que aseguren equidad a todos los solicitantes.

La implementación del "Régimen de Registro, Organización y Selección de la Demanda Habitacional" para la provincia de Buenos Aires, posibilitará una política habitacional más eficiente y, sobre todo, más eficaz. Si bien desde el Poder Ejecutivo provincial existen experiencias en este sentido, creemos que estas deben institucionalizarse y garantizar su continuidad, más allá de las distintas administraciones provinciales.

Este objetivo puede concretarse sólo a través de la sanción de una ley que lo institucionalice. Es por ello que ponemos a consideración de esta Honorable Cámara el presente proyecto, solicitando su aprobación.


CARLOS ALBERTO NIVIO
Diputado Provincial
H. Cámara de Diputados
Proa. de Buenos Aires