



La Plata, 12 de mayo de 2015.-

---

**PROYECTO DE LEY**

*LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA  
PROVINCIA DE BUENOS AIRES*

**SANCIONAN CON FUERZA DE LEY**

**Ley de Emergencia Habitacional y Reforma Urbana  
Para la Provincia de Buenos Aires**

**TITULO I**

**Disposiciones Generales**

**Artículo 1.** Declárese la Emergencia habitacional en la Provincia de Buenos Aires, por el período de cinco años, prorrogables en caso de no haberse cumplido con los objetivos de la presente Ley.

**Artículo 2.** Se implementará durante el plazo estipulado en el artículo anterior un Plan de Emergencia, que comprenderá:

- 1- La integración socio urbana de villas y asentamiento precarios.
- 2- Planes de construcción de vivienda.
- 3- Medidas para las viviendas ociosas.
- 4- La protección de los locatarios de inmuebles urbanos.

**Artículo 3.** Crease la Comisión Provincial de Emergencia Habitacional, como órgano de planificación y control de la ejecución de los planes de emergencia.

**Artículo 4.** El Poder Ejecutivo elaborará el procedimiento de composición de la Comisión del artículo anterior, contemplando necesariamente la participación mayoritaria de las organizaciones vecinales, de usuarios y de locatarios,

organizaciones de trabajadores, profesionales, las universidades, organizaciones territoriales, organismos de Derechos Humanos.

**Artículo 5.** La Comisión Provincial de Emergencia Habitacional tendrá las siguientes funciones:

- 1- Planificación, control y seguimiento de las Obras para llevar a cabo la integración socio urbana de villas y asentamientos precarios, como de viviendas nuevas y refacciones en virtud de esta ley
- 2- Aprobación de las contrataciones o licitaciones que lleve a cabo la Autoridad de Aplicación
- 3- Controlar el cumplimiento de las disposiciones referidas a las locaciones y viviendas ociosas.
- 4- Redactar funcionamiento interno.
- 5- Administrar los recursos del Fondo Provincial de Emergencia Habitacional

**Artículo 6.** El Poder Ejecutivo designará la autoridad de aplicación. Esta será responsable de la ejecución e intervendrá en el proceso de planificación respetando los criterios de la Comisión Provincial creada por la presente Ley.

## TITULO II

### **Integración Socio Urbana de Villas y Asentamientos Precarios.**

**Artículo 7.** Se entenderá por villas y asentamientos precarios a las zonas residenciales que no cumplen con condiciones de habitabilidad dignas.

**Artículo 8.** Se entiende por integración socio urbana de villas y asentamientos precarios al conjunto de acciones que de forma integral y participativa, incluyan, entre otras, la construcción y/o mejora y ampliación de las viviendas, del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a servicios, el tratamiento de los espacios públicos, la eliminación de barreras urbanas cuando existieran, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y/o mitigación ambiental y regularización dominial.

**Artículo 9.** Solo procederá la relocalización de los ocupantes de villas y asentamientos precarios con acuerdo de la Comisión Provincial de Emergencia Habitacional y en beneficio y acuerdo de los mismos. Esta podrá ser total o parcial según el caso y bajo las siguientes circunstancias:

1. Factores de riesgo social, hidráulico o ambiental.
2. Hacinamiento de hogares.
3. Mala situación constructiva de la vivienda, con riesgo estructural o dificultades funcionales.

Los proyectos deberán procurar alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por la mencionada legislación y serán exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que será fundamentada expresamente y se buscaran respuestas alternativas que garanticen las condiciones de hábitat que establece esta ley.

**Artículo 10.** Se transferirá la titularidad dominial del inmueble a los ocupantes de la vivienda construida. Los gastos que demande la implementación de los planes del presente título serán soportados por el Estado Provincial.

### TITULO III

#### Planes de construcción y refacción de viviendas

**Artículo 11.** La expansión urbana producto de la presente ley, será planificada partir de un diagnóstico territorial actualizado periódicamente para áreas metropolitanas y ciudades que superen los 100.000 habitantes en áreas que presenten las siguientes condiciones:

1- Que su entorno esté consolidado o semi-consolidado con uso predominantemente residencial y no existan localizaciones de actividades molestas, nocivas o peligrosas para la población a localizar y sus bienes materiales.

2- Que exista a una distancia no mayor a 1 (uno) kilómetro por lo menos un establecimiento educativo maternal, primario y secundario con matrícula disponible. Así también como un centro de atención médica primaria, espacios de recreación y deportes.

3- De no cumplirse las condiciones del punto anterior, la creación de los faltantes será parte del proyecto de urbanización.

4- Que se asegure la dotación de agua potable y un correcto sistema de desagüe cloacal o eliminación de líquidos cloacales, acordes con la densidad poblacional, con el fin de asegurar la no contaminación de los recursos acuíferos y la dotación sanitaria indispensable para el grupo habitacional

5- Que no se presenten barreras urbanísticas que impidan la accesibilidad a la zona de equipamiento y que, por su ubicación y distancia, no se genere la segregación espacial y social de los grupos a localizar.

6- Que posea aptitud hidráulica, proyecto de saneamiento hidráulico en ejecución o con garantía de ser terminada antes de la finalización de la urbanización.

7- Los proyectos de urbanización deberán prever como mínimo las siguientes obras de infraestructura que como plazo máximo hasta 1 mes después de los primeros ocupantes definitivos de la urbanización:

- Apertura, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.
- Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.
- Previsión de agua potable en cantidad y calidad. Otros servicios, colectivos.
- Sistema de eliminación de excretas que aseguren la no contaminación.
- Forestación y señalización urbana.

Los propietarios que se benefician con la valorización de sus inmuebles debido a las obras públicas realizadas por esta ley, deberán soportar contribución especial por las mejoras según lo determine la reglamentación.

**Artículo 13.** Se entenderá por viviendas recuperables las cuales posean las siguientes deficiencias:

1. Déficit en la situación constructiva de la vivienda, dificultades funcionales, con riesgo estructural o de infraestructura, rasgos de precariedad –sin instalaciones sanitarias, falta de terminaciones como pisos o aberturas, etc-

2. Hacinamiento de hogares.

**Artículo 14.** En el caso de vivienda de tipo familiar irrecuperable o que haya condición de hacinamiento, el Estado procederá a la construcción de nuevas viviendas. En el caso de poseedores de vivienda única, cuando el hacinamiento pueda ser solucionado dentro del mismo inmueble se procederá a la ampliación y/o refacción de la misma.

**Artículo 15.** Se transferirá la titularidad dominial del inmueble a los ocupantes de la vivienda en los casos donde este título disponga la construcción de vivienda nueva. Los gastos que demande la implementación de los planes del presente título serán soportados por el Estado Provincial.

#### TITULO IV

##### Viviendas ociosas

**Artículo 16.** Se considera una vivienda ociosa a aquella que se encuentra deshabitado o no utilizado en forma permanente, sin causa justificada, por el plazo de 6 (seis) meses.

**Artículo 17.** Facúltese a la Comisión Provincial de Emergencia Habitacional a elaborar junto a la autoridad correspondiente un censo provincial de viviendas ociosas, en el marco del Registro de la Propiedad Inmueble.

El censo deberá estar finalizado dentro de los 180 días de la publicación de la presente Ley, lo que no exime a los inmuebles que estén censados antes de la finalización del mismo de los efectos del presente título.

**Artículo 18.** Las personas que cuenten con viviendas ociosas deberán pagar mensualmente un valor de hasta 2% del valor fiscal de los inmuebles que tenga en este carácter.

En la reglamentación se establecerá una tabla con alícuotas progresivas que deberán pagar los propietarios de viviendas ociosas tomando en cuenta la cantidad y el tiempo que los inmuebles tengan en este carácter y si los propietarios sean personas físicas o jurídicas.

#### TITULO V

##### Alquileres

**Artículo 19.** Establecese un máximo del 20% de la canasta familiar, al valor de los alquileres de vivienda única de tipo familiar, cuyo propietario tenga más de 5 bienes inmuebles.

**Artículo 20.** Los únicos requisitos que se exigirán a los inquilinos de vivienda única de tipo familiar serán los siguientes: nombre completo, documento de identidad, comprobante de servicio a su nombre. La garantía de este tipo de contratos será el Estado provincial.

**Artículo 21.** El locador propietario de más de 5 bienes inmuebles deberá soportar los gastos del contrato y los que demande el intermediario del alquiler.

## TITULO VI

### Desalojos

**Artículo 22:** Quedan prohibidos los desalojos cuando se dispongan sobre una vivienda única de tipo familiar o sobre terrenos ocupados por familias que reclaman la construcción de vivienda, sean cuales fueren las razones que motiven tal medida.

## TITULO VII

### Financiamiento

**Artículo 23.** Créase un Fondo Provincial de Emergencia Habitacional. El mismo se compondrá con fondos obtenidos por el impuesto del artículo 14 de la presente ley, el aumento al impuesto inmobiliario urbano y rural del artículo 19 de la presente ley y los demás tributos que determine la reglamentación.

**Artículo 24.** El estado se verá facultado a modificar las partidas presupuestarias necesarias, a fin de que se cumpla con lo establecido por la presente Ley. No se podrán afectar las partidas presupuestarias vinculadas a las áreas de Educación, Salud y Previsión Social.

**Artículo 25.** Los grandes inmuebles que se construyan a través de inmobiliarias desarrolladoras y otros, deberán aportar un porcentaje de hasta el 30 % del valor del edificio al momento de la firma del final de obra.

**Artículo 26.** Modifíquese el Art. 6° de la Ley Impositiva 2015, quedando redactado de la siguiente forma:

*De acuerdo a lo establecido en el artículo 169 del Título I del Código Fiscal –Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-, fijanse las siguientes escalas de alícuotas a los efectos del pago del impuesto Inmobiliario Urbano:*

Base Imponible		Cuota Fija (\$)	Alcuota s/ excedente límite mínimo %
Mayor a	Menor o igual a		
	10.073	-	0,4
10.073	17.716	40	0,411
17.716	31.059	72	0,431
31.059	54.189	129	0,464
54.189	93.855	237	0,519
93.855	160.754	442	0,61
160.754	270.707	850	0,755
270.707	444.141	1.681	0,98
444.141	699.763	4.160	2,606
699.763	1.033.978	8.778	3,434
1.033.978	1.375.577	17.240	4,438
1.375.577	1.525.512	28.830	4,612
1.525.512	-	35.668	4,906

**Artículo 27:** Modifíquese el Art. 10° de la Ley Impositiva 2015, quedando redactado de la siguiente forma:

*De acuerdo a lo establecido en el artículo 169 del Código Fiscal –Ley N° 10.379 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-, fijanse las siguientes escalas de alícuotas a los efectos del pago del impuesto Inmobiliario Rural:*

Base Imponible		Cuota Fija (\$)	Alcuota s/ excedente límite mínimo %
Mayor a	Menor o igual a		
	91.000	-	0,35
91.000	145.600	319	0,38
145.600	226.087	526	0,43
226.087	340.709	869	0,49
340.709	498.294	1.434	0,58
498.294	707.265	2.718	1,42
707.265	974.254	5.904	1,74
974.254	1.302.436	11.850	2,14
1.302.436	1.689.797	22.335	2,62
1.689.797	2.127.684	39.746	3,18
2.127.684	2.600.000	66.832	3,78
2.600.000	-	106.110	4,42

  
CHRISTIAN CASTILLO  
Diputado  
Bloque Frente de Izquierda y de los Trabajadores  
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

## FUNDAMENTOS

En la última década hemos asistido a un boom inmobiliario a nivel nacional que ha tenido su correlato provincial. La inversión y ejecución públicas en el área de vivienda e infraestructura urbana ha estado muy por debajo de las necesidades de los habitantes, a la par que han proliferado los countries, barrios privados y la construcción de grandes emprendimientos inmobiliarios orientados a la especulación, esto da como resultado que más de un millón y medio de bonaerenses no pueden acceder a una vivienda digna y padecen las consecuencias del desarrollo urbano. Como se ha visto en los verdaderos crimines sociales que hemos padecido los habitantes de la provincia producto de las inundaciones de los últimos años.

En la provincia de Buenos Aires afecta a 1.565.044 hogares. Eso equivale al 33% de todos los hogares del territorio provincial, que son casi 4.800.000. De aquel millón y medio de hogares, unos 787.348, el 50,3 %, directamente revisten la categoría de hogares con "déficit crítico".

Esta situación de déficit crítico comprende a familias que habitan viviendas que por la calidad de los materiales con que han sido construidas, son irrecuperables – casas muy precarias, ranchos, casillas- y deberían ser reemplazadas por nuevas viviendas (171.385 hogares); y por otro lado a familias que viven en lugares que presentan rasgos de precariedad –sin instalaciones sanitarias, falta de terminaciones como pisos o aberturas, etc- pero pueden ser recuperadas por medio de obras de mejoramiento e infraestructura básica (615.963 hogares).

Los datos citados pertenecen a un Informe sobre Déficit Habitacional elaborado por la Dirección de Política Habitacional del Instituto Provincial de la Vivienda, basado en los datos finales del Censo Nacional de Población Hogares y Viviendas realizado por el INDEC en el año 2010. Son, por lo tanto, datos estrictamente oficiales.

Si estimamos que cada hogar es habitado al menos por 4 personas, ascienden a 6.260.176 los bonaerenses que habitan en hogares deficitarios.

Dentro de este universo, 513.412 hogares funcionan en viviendas irrecuperables y aquellos que tienen viviendas con aceptables condiciones de habitabilidad pero viven en situaciones de "hacinamiento". En esa última situación están 342.027 hogares.

Por otro lado, hay 1.051.632 de viviendas de cierta precariedad pero que pueden ser recuperadas y buenas viviendas pero que por su tamaño resultan inadecuadas para albergar a todos los miembros del hogar en cuestión. Lo que genera esto último es el "hacinamiento por cuarto" y alcanza a 435.669 hogares.

De aquella cifra global de 1.565.044 hogares con déficit habitacional, corresponden al Conurbano 1.086.362 (el 69%) y al interior los restantes 478.682 (31%). De esas cifras, 557.003 hogares del GBA y 230.345 representan situaciones de déficit crítico.

Los números del conurbano, donde viven unas 10 millones de personas, apabullan. La Matanza es donde más bonaerenses padecen esta situación, ya que allí hay 107.617 hogares en situación de déficit crítico sobre una universo de 484.909. Eso es el 22%.

Florencio Varela tiene el 33,8% de sus hogares en situación de déficit crítico habitacional; José C. Paz un 33,7% y Moreno un 32,2%. En el otro extremo, Vicente López tiene apenas el 2,8%, San Isidro el 3,9% y Tres de Febrero, el 5,9%.

En el interior provincial, Tordillo cuenta con el 34,3% de los hogares en situación de déficit crítico; Presidente Perón, con el 32,5%; General Rodríguez, con el 26,1%; San Vicente, con el 24,6%; General Lavalle, con el 23,3%; General Guido, con el 23,2% y Escobar, con el 23,1%. En verdad, algunos de estos partidos están muy cerca del cordón del conurbano.

El partido de La Plata presenta un déficit crítico en 24.906 hogares de un total de 221.313, lo que representa un 11%.

A esta situación drástica se suman los datos relativos a los asentamientos informales que hay en nuestra provincia.

Una investigación realizada por TECHO en el primer semestre del 2013, revela que existen un total de 1.834 asentamientos informales en la provincia de Buenos Aires, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), la provincia de Córdoba, el Gran Rosario, el Alto Valle de Río Negro y Neuquén, el departamento Capital de la provincia de Misiones y parte de la provincia de Salta. Se estima que viven en ellos aproximadamente 532.800 familias.

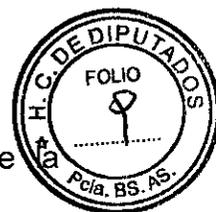
De los 1.834 asentamientos informales detectados, más de la mitad (57%) se halla en la provincia de Buenos Aires. En los asentamientos informales de la provincia vive el 62% de las familias que habitan en asentamientos informales en todo el territorio abarcado por dicho informe.

Las reformas estructurales producidas durante la década de 1990, con importantes repercusiones en el mercado laboral (la desocupación alcanzó a un 22% de la población económicamente activa), generaron un crecimiento de alrededor del 45% de este tipo de barrios. Considerando los datos poblacionales del INDEC y el crecimiento anual de la población, un 9,6% de los habitantes de la provincia de Buenos Aires, es decir uno de cada 10 ciudadanos bonaerenses, vive en villas o asentamientos.

Según TECHO, en la actualidad existen en la provincia de Buenos Aires 1.046 asentamientos informales. Se estima que viven en ellos aproximadamente 327.6002 familias. Considerando la población total de la provincia de Buenos Aires (INDEC, 2010) y suponiendo un crecimiento anual promedio semejante al ocurrido entre 2001 y 2010, el porcentaje de población estimada que vive en villas y asentamientos en la provincia de Buenos Aires a comienzos del 2013 es de aproximadamente un 9,3% de la población total del distrito, sin mencionar a personas viviendo en edificios tomados, conventillos, hoteles pensión, personas en situación de calle, entre otros, quedando explícito que el porcentaje de personas con problemas de acceso a la vivienda y el hábitat adecuado excede este número.

De los 1.046 asentamientos informales que existen en la provincia de Buenos Aires, 202 responden a las características de villa, 781 a las de asentamiento y 63 son clasificadas como barrio popular informal.

De los 135 partidos que componen la provincia de Buenos Aires, 81 cuentan con asentamientos. En el Gran La se concentran 136 asentamientos que alojan a 23.525 familias, en La Matanza suman 89 y concentran aproximadamente 26.670 familias, en el municipio de Quilmes en 57 asentamientos habitan 35.160 familias. En General Pueyrredón (cuya cabecera es la Ciudad de Mar del Plata), hay 32 asentamientos. En el caso del interior de la provincia, Zárate cuenta con 27 asentamientos, San Nicolás tiene 10, en el centro de la provincia Junín tiene 18, seguido por Olavarría con 5. Ciudades como San Nicolás, Zárate, San Pedro y Campana concentran un alto número de asentamientos y se encuentran localizadas en el corredor Buenos Aires-Rosario. En Bahía Blanca hay 29



asentamientos. Estos son algunos ejemplos para graficar lo extendido de problemática en todo el territorio bonaerense.

La conexión irregular al servicio de energía eléctrica predomina en la mayoría (55%) de los asentamientos informales de la provincia de Buenos Aires. En el Gran La Plata es donde más notoria es la cantidad de barrios con conexión irregular a la energía eléctrica, con un 83% de los barrios en esta situación.

En la mayoría (62%) de los asentamientos de la provincia, la eliminación de excretas se realiza por desagüe sólo a pozo ciego (es decir, excavación a tierra sin cámara séptica). Aproximadamente en el 30% de los barrios la mayoría de las familias cuenta con cámara séptica y únicamente en un 5% de barrios la mayoría de los vecinos tiene acceso a la red cloacal pública.

La mitad (50%) de los asentamientos cuenta con una conexión irregular a la red pública de agua en la mayoría de sus hogares. El nivel de informalidad es mayor en el Gran La Plata, donde el porcentaje escala al 70% de los barrios. Asimismo, en un tercio de los barrios (33%) la mayoría de las familias usa agua de pozo. Solamente el 11% de los barrios cuenta con conexión formal al agua corriente de red pública.

Más de la mitad (54%) de los asentamientos informales no cuenta con asfalto en ninguna de las calles del barrio, un 14% en algunas calles y sólo el 13% de los barrios cuentan con asfalto en todas las calles del barrio.

El 20% de los asentamientos informales no cuenta con servicio de recolección de residuos. El 15% de los barrios cuenta con recolección de residuos informal, es decir organizada por los propios vecinos. Únicamente el 38% de los barrios cuenta con un sistema de recolección de residuos regular, es decir, provisto por el Estado y con recolección en todas las calles del barrio. El 27% restante cuenta con recolección provista por el Estado pero sólo en algunos puntos del barrio.

Los datos que surgen del último Censo realizado en 2010 aportan otro dato revelador que completa el grave cuadro en el que se enmarca la situación habitacional en la provincia. En el país existen casi 14 millones de viviendas, en las que se distribuyen los 40 millones de personas que pueblan estas tierras. Sobre ese total, casi 2,5 millones están deshabitadas. Están construidas pero en ellas no vive regularmente nadie. Se trata del 18% del total de las casas. En la provincia de Buenos Aires son 952.593 de un total de 5.383.536 viviendas.

La explicación reside en que la renta sojera conllevó un boom inmobiliario, donde proliferó la construcción de muchos nuevos edificios que tienen destino de casas de fin de semana o simplemente funcionan como ahorro en ladrillo. Y que repercuten sobre el mercado encareciendo el valor del suelo y empeorando aún más una situación habitacional.

El detalle pormenorizado de estos números tienen como fin dejar al desnudo que en la llamada "década ganada" la inmensa mayoría del pueblo trabajador sigue viviendo en condiciones paupérrimas a la par que el gobierno provincial ha reducido en términos absolutos el presupuesto destinado a vivienda, salud y educación para aumentar las partidas destinadas a fortalecer las fuerzas represivas del estado.

En 1994 la Constitución Provincial promueve "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 50.000 habitantes, sus localidades o pueblos.” (Artículo 36, inciso 7). Incluso declara que una ley especial reglamentará las condiciones de ejercicio de la garantía consagrada en esta norma, sin embargo hasta la actualidad no se ha sancionado una que ley que implemente lo aquí expuesto.

Apenas iniciado su gobierno, en el año 2008, el gobernador Daniel Scioli firmó el decreto 1538 por el cual “se propicia declarar, en los términos de la Ley 11340 de emergencia por razones de reconocida urgencia y gravedad la realización de obras de infraestructura en asentamientos existentes, en el territorio de la Provincia de Buenos Aires”. Entonces se dispuso el uso discrecional por parte del ministerio de Gobierno y el de Infraestructura de \$1.200 millones para la realización de obras en 1600 asentamientos poblacionales del Conurbano Bonaerense y Mar del Plata.

Ese año se implementó el programa “Soluciones Ya!” con el fin de urbanizar villas y asentamientos de la provincia. Tal como se ha denunciado públicamente, ya en el año 2009 se dispuso de \$20 millones pero sólo se ejecutó un 60%, en 2010 sólo se ejecutó el 73% de los recursos asignados, en 2011 se propuso prolongar este programa pero con una reducción presupuestaria del orden del 46,41%. En 2013 se registró un crédito un 50 por ciento menos que en 2009. Y el año pasado de un presupuesto anual de \$19.584.875,00 a Soluciones Ya!, hasta el mes de junio no se había gastado un solo peso, ni se transfirieron a los municipios absolutamente ningún recurso.

En 2012 se promulga a nivel nacional el Decreto Nº 902 que establece el Programa de Crédito Argentino (PRO. CRE. AR.), con el objetivo de otorgar una línea de financiamiento de 400 mil créditos para construir viviendas en los próximos cuatro años para la clase media, pero que ha incentivado la expansión no racional de la ciudad y producido un aumento exponencial del precio del suelo periférico de las ciudades, sin servicios ni infraestructura o equipamiento de comercio diario, de salud o educación, lo que dificulta aún más el acceso al suelo y a la vivienda de amplios sectores de trabajadores.

En este escenario crítico la Ley de Acceso Justo al Hábitat que en la provincia de Buenos Aires fue aprobada en el 2013, plantea cambios a la política fuertemente neoliberal de las últimas décadas y de la Ley 8912 de la dictadura (incorporando conceptos como el derecho a la ciudad, la participación de usuarios en la gestación de proyectos o la función social de la propiedad).

En líneas generales la Ley aporta herramientas legales de intervención urbano territorial a los municipios enfocadas a la urbanización de villas y asentamientos, crea un protocolo para la realización de desalojos por parte de las fuerzas de seguridad, implementa un impuesto del 10% a la valorización inmobiliaria que se da a partir de la intervención del Estado, así también como a los grandes desarrollos inmobiliarios que superen los 5.000 m<sup>2</sup> y un incremento del 50% del impuesto inmobiliario a terrenos baldíos. Además plantea la creación de un Fondo Fiduciario Publico para el financiamiento y asistencia técnica en vivienda para familias de bajos recursos que no puedan obtener créditos por la banca formal. Si bien la Ley plantea cambios a la política fuertemente neoliberal de las últimas décadas y de la Ley 8912 de la dictadura (incorpora conceptos como el derecho a la ciudad, la participación de usuarios en la gestación de proyectos o la función social de la propiedad) de conjunto la propuesta tiene varios límites.

Uno de ellos es el de intervenir en el mercado inmobiliario parcialmente, con impuestos que no cuestionan fuertemente a un sector económico que tiene

ganancias de miles de millones de dólares anuales. Además plantea que es a través del endeudamiento los sectores más perjudicados podrán acceder a una vivienda, es decir que además de sufrir una condición económica y social desfavorable deberán endeudarse para resolverla. Otro de sus límites es que deja a la voluntad de los intendentes de cada uno de los municipios, los llamados barones del conurbano, la utilización de las herramientas de gestión urbana que favorezcan a los sectores populares y que ayuden a controlar los valores del suelo, sin poner plazos u obligaciones para la efectiva resolución de estas situaciones habitacionales urgentes, y cuando son los propios municipios los que están íntimamente ligados a través de pactos económicos y políticos con las empresas inmobiliarias que operan en su territorio. Aun con todos estos límites, dicha Ley todavía se encuentra parcialmente reglamentada.

Mientras, el gobierno nacional anunció el pasado 30 de Septiembre una Secretaría de Acceso al Hábitat, cuya función era la de lograr que los barrios informales sean incorporados a la trama urbana y sean incorporados jurídicamente al acceso de la propiedad de la tierra, pero dicho plan llegaba apenas a tan solo 100 barrios, de los cuales alrededor de 40 se ubican en la Provincia de Buenos Aires, cuando actualmente hay en Argentina un déficit habitacional de 3 millones de viviendas, que va desde la carencia total de vivienda (situación de calle), el hacinamiento (6, 7 u 8 personas en una habitación) o las viviendas ultra precarias, hasta la no de urbanización (falta de cloacas, luz, gas, calles pavimentadas).

Resulta justo preguntarse si el anuncio de la creación de una Secretaría del Hábitat y 100 barrios (solamente los localizados en terrenos fiscales) a urbanizar ya culminando un ciclo de diez años de gobierno, aporta soluciones reales a la vida de cientos de miles de trabajadores y pobres.

Lo cierto es que durante la última década, las políticas públicas fueron orientadas en favorecer el negocio inmobiliario.

El famoso "boom inmobiliario" en Argentina fue liderado por edificios de lujo y vivienda para los sectores de mayores recursos (un 75 % de lo construido es de alta categoría). Además, la fuerte presión del mercado inmobiliario repercute directamente sobre los precios de la tierra y propiedades de los sectores medios y bajos de la clase trabajadora, que hoy tienen ya pocas posibilidades de acceder a una vivienda en la "ciudad formal" (la que forma parte de la trama urbana legal, urbanizada).

Los salarios promedio se encuentran hoy, en relación a los alquileres, un 21 % por debajo en comparación con el promedio de la década del noventa. Con respecto al precio de las viviendas, cayó un 39 % la relación salario/m<sup>2</sup> en los últimos 10 años. Es decir, que cada vez se necesitan más salarios para acceder a una vivienda, y en la gran mayoría de los casos no alcanzan los ahorros de toda la vida para lograrlo.

Desde el punto de vista empresarial, un gran negocio. Hasta se conocen casos de inversores que compran en las villas una gran cantidad de casillas para alquilarlas, obteniendo un retorno aun mayor que en la ciudad formal. Las grandes constructoras y desarrolladoras inmobiliarias se benefician de múltiples formas: además de ganar una concesión tras otra para la obra pública en todo el país gracias a contratos armados a su medida, son beneficiados con terrenos fiscales cedidos a precios irrisorios y exención de impuestos para sus emprendimientos privados.

El hacinamiento y la reducción del número de propietarios, dos de los indicadores más elocuentes de la calidad de vida, ilustran que lejos estamos de "salir del infierno". Uno de los aspectos centrales en el marco de la crisis más general de lo

urbano es este acuciante problema de la vivienda, que implica la degradación de la calidad de vida de millones.

¿Cuáles son las medidas tomadas desde el gobierno nacional para resolver la crisis habitacional? Uno de sus caballos de batalla, como parte del discurso de la “década ganada”, es el programa Procrear. Es un plan a paso de tortuga, ya que para un déficit de vivienda de más de 3 millones de hogares –y problemas de vivienda que alcanzan a más de 6 millones–, presentó inicialmente un plan de 400.000 créditos. Además, estos créditos están destinados principalmente a sectores medios de la población, ya que debido a los ingresos necesarios para solicitarlos y la exigencia de tener recibos de sueldo en blanco, no podrán pedirlos los que más sufren la crisis de vivienda, que son los trabajadores más precarizados. Según el Indec, sobre un total de 16 millones de ocupados que hay actualmente en el país, el 75 % (12 millones de personas) gana menos de \$ 6.500 por mes y la mitad cobra menos de \$ 4.040, el 25 % menos de \$ 2.500, y el 33 % en negro.

El gobierno pretende hacer gala de un “gran crecimiento” en la inversión en vivienda, pero esta apenas representa el 1 % del presupuesto nacional.

Los sectores obreros y populares de menores ingresos se ven condicionados a vivir en las edificaciones más precarias. Son, a la vez, quienes cuentan con menor resguardo ante los crímenes sociales como las inundaciones que vienen golpeando los principales entramados urbanos del país, llegando a cobrarse víctimas fatales como el caso de la ciudad de La Plata.

Estos crímenes sociales, intencionalmente tratados por los gobiernos y grandes medios como “catástrofes” sin responsables, se encuentran cortados por la misma tijera: el desenfreno de la edificación para los estratos más ricos, y las obras que cruzan las ciudades para brindarles “servicios” a estos sectores (especialmente redes de transporte), terminó de desestructurar los precarios equilibrios en ciudades “inundables”, como vimos el 2 de abril del 2013 en la ciudad de La Plata. A esto se suma la negligencia criminal en lo que respecta a inversiones en infraestructura básica. Al mismo tiempo que los desaguisados de la urbanización creada por los negocios inmobiliarios imponen un aumento en las necesidades de obras, volviéndolas más complejas, ni siquiera se ejecuta aquello que ya está programado. Esta combinación fatal fue observable en la inundación de La Plata en 2013, con más de 80 muertos reconocidos oficialmente. Lo que se hizo resulta tan dañino como lo que se dejó de hacer. Las obras para la construcción de la autopista Buenos Aires-La Plata taparon los arroyos, por lo que el agua no se desagota de las calles y provoca inundaciones en la ciudad. Al mismo tiempo, el “Estudio de la cuenca del arroyo el Gato”, realizado por la Universidad Nacional de La Plata en enero de 2010 incluía la realización de derivadores y readecuaciones de las redes de desagües en el casco urbano. Estas obras contaban con presupuesto desde aquel año, pero no se pusieron en marcha. Por si esto fuera poco, la entrega de tierras a sectores de bajos ingresos en tierras que bordean el arroyo, expuso a los sectores más pobres a las peores consecuencias.

Ante esta realidad es necesario declarar la emergencia habitacional en toda la provincia. En ese sentido el objetivo de esta ley es satisfacer la demanda necesaria de los que sufren el déficit habitacional en un plazo de 5 años extensible a otros 5. Para lo cual este proyecto propone limitar la especulación inmobiliaria en las ciudades de la provincia, atacando la vivienda ociosa y protegiendo a los inquilinos de inmuebles urbanos. Además, propone prohibir los desalojos de viviendas familiares y de tierras ocupadas por habitantes que exigen la construcción de viviendas, ya que las tomas son expresión de las fuertes

desigualdades sociales que se expresan en el territorio, por lo cual la resolución debería orientarse a la resolución de la problemática y no a la represión. A los sectores más afectados por la precariedad habitacional vemos necesaria la integración socio urbano de villas y asentamientos y la construcción, refacción y ampliación de viviendas para terminar con el hacinamiento de hogares. Los verdaderos interesados en la resolución de esta problemática son los trabajadores y los sectores populares que sufren el desarrollo irracional de la ciudad en función de las ganancias de las empresas, es por ello que esta ley propone que sean los actores principales de la toma de decisiones que involucre la resolución de esta situación.

Es necesario desarrollar un plan de construcción de viviendas –y junto a ellas nuevas escuelas, hospitales, y tendido de infraestructura básica y transporte– controlado por los vecinos junto a los trabajadores, cuyos recursos deben salir de la imposición de impuestos progresivos a las grandes propiedades urbanas y a los terratenientes. Estos recursos no solo permitirían responder a las acuciantes necesidades de vivienda, sino también crear fuentes de trabajo con un salario acorde a la canasta familiar.

Es en ese camino que hoy presentamos el presente proyecto de Ley y solicitamos su aprobación.

CHRISTIAN CASTILLO  
Diputado  
Bloque Frente de Izquierda y de los Trabajadores  
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.