EXPTE. D- 4528 /16-17

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 1 Pcia. BS. AS.

Honorable Cámara de Diputados

Provincia de Buenos Aires

PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY

CAPÍTULO I
FINALIDAD, OBJETO Y ATRIBUCIONES

ARTÍCULO 1°.- Finalidad. La presente ley tiene por finalidad la optimización de las capacidades estatales en la planificación y ejecución de las políticas de vivienda, urbanización y ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 2°.- Objeto. Creación. Créase la Agencia del Hábitat de la Provincia de Buenos Aires como entidad autárquica de derecho público en el ámbito provincial, con la organización y competencias fijados por la presente Ley; y domicilio legal en la ciudad de La Plata.

ARTÍCULO 3°.- Autoridad de Aplicación. La Agencia del Hábitat es la autoridad de aplicación de la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat.

ARTÍCULO 4°.- Atribuciones. La Agencia del Hábitat tiene las siguientes atribuciones, sin perjuicio de las conferidas por otras normas o las que resulten necesarias para el cumplimiento de su finalidad:

a) Dictar normas generales obligatorias en el ámbito de la provincia en referencia a la materia de su competencia.
b) Diseñar estrategias e instrumentos para la detección de demanda habitacional; la operacionalización de respuestas institucionales y la evaluación de la efectividad de las acciones establecidas.
c) Instrumentar mecanismos simplificados para la gestión del desarrollo urbano en general, con especial atención a los vinculados al programa PRO.CRE.AR, o aquellos con similares objetivos que se establezcan en el futuro, carácter sumarísimo en los casos que la Agencia del Hábitat dictamine alta vulnerabilidad de los afectados; al loteo social; y en los casos que se vea afectada la calidad de vida de los habitantes, fijando plazos de cumplimiento efectivo.
d) Organizar y reglamentar la incorporación de herencias vacantes al patrimonio del Estado y su administración.
e) Constituir consorcios urbanísticos con actores públicos y privados.
f) Organizar y reglamentar su funcionamiento interno en los aspectos estructurales, operativos y de administración de personal, incluyendo sus propios servicios de contaduría, tesorería y servicios generales.
g) Aprobar, de acuerdo al presupuesto anual asignado, su estructura orgánica funcional y el plantel básico correspondiente.

H.C. DE DIPUTADOS Pcia. BS. AS. FOLIO 2

h) Establecer el sistema de concurso que garantice la transparencia y la igualdad de oportunidades en el procedimiento de ingreso de personal.
i) Efectuar contrataciones de personal para la realización de labores eventuales, extraordinarias y/o especiales que no puedan realizarse con sus recursos de planta permanente, fijando las condiciones de servicio y retribución.
j) Instruir y sustanciar los sumarios de su personal.
k) Administrar, resolver y aprobar los gastos e inversiones de los recursos asignados a la entidad.
l) Disponer las transferencias de partidas que sean necesarias para su normal desenvolvimiento de acuerdo con lo que faculte la Ley de Presupuesto vigente, dando cuenta de ello al Poder Ejecutivo.
m) Solicitar la actuación de la Justicia federal y provincial, en los casos que así lo requiera para el cumplimiento de las competencias y objetivos.
n) Difundir y comunicar a la población, de la manera más amplia y adecuada los servicios que brinda el organismo.
o) Efectuar la suscripción de convenios de colaboración y/o complementación de servicios técnicos especializados con organismos públicos y/o internacionales, entes privados o mixtos en el ámbito de las materias que hacen a la competencia de la Agencia del Hábitat, ya sean locales, municipales, provinciales, nacionales, extranjeros o internacionales.
p) Convenir la realización de acciones conjuntas con organismos municipales, provinciales, nacionales, extranjeros, regionales e internacionales, a los efectos del cumplimiento de la finalidad especificada en el presente Ley, sin perjuicio de la observación de los recaudos que sobre el particular exige la legislación vigente.
q) Designar, conjuntamente con el Ministerio de Infraestructura, a los representantes de la Provincia de Buenos Aires ante las comisiones y organismos encargados de la aplicar políticas de su incumbencia.

CAPÍTULO II
DE LA AGENCIA DEL HÁBITAT DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

ARTÍCULO 5°.- Estructura. Fusiónese en el ámbito de la Agencia del Hábitat:

a) La Subsecretaria Social De Tierras, Urbanismo Y Vivienda
b) La Dirección Provincial De Tierras
c) La Dirección de Regularización Urbana y Dominial
d) La Dirección de Urbanizaciones Sociales Planificadas
e) La Dirección de Titularización De Inmuebles
f) La Dirección Provincial de Infraestructura Urbana y Territorial
g) La Dirección de Planificación Urbana y Territorial
h) La Dirección de Gestión Urbana
i) La Dirección Provincial de Coordinación de Programas Habitacionales
j) La Dirección de Desarrollo de Programas Habitacionales y Vivienda Social

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
3
Pcia. BS. AS.

k) La Dirección de Ejecución y Seguimiento de Programas Habitacionales
l) La Dirección de Proyectos de Equipamiento Social Básico
m) La Dirección Provincial de Escrituración Social
n) La Dirección de Gestión Escrituraria
o) La Dirección de Regularización de Asociaciones Civiles y Entidades Deportivas.
p) La Dirección de Recursos Inmobiliarios Fiscales
q) El Instituto de la Vivienda.

La Agencia del Hábitat asume las competencias, facultades, derechos y obligaciones de los organismos afectados.

La Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, La Dirección Provincial de Catastro, La Autoridad del Agua, la Agencia de Recaudación, la Dirección de Geodesia y la Escribanía General de Gobierno deben suministrar, de manera expeditiva, toda la información que la Agencia del Hábitat les requiera, e implementar todas las acciones necesarias para que la misma cumpla su finalidad y competencias.

CAPÍTULO III
DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 6°.- Responsable. La persona responsable de la dirección ejecutiva de la Agencia del Hábitat es designada por el Poder Ejecutivo, con rango y remuneración de Secretario de Estado.

ARTÍCULO 7°: Facultades y obligaciones. Son facultades y obligaciones de la persona responsable de la Dirección Ejecutiva:

a) Administrar y dirigir la actividad de la Agencia del Hábitat;
b) Proponer y explicitar el planeamiento estratégico, los programas, y los criterios generales de conducción del organismo;
c) Ejercer la representación de la Agencia del Hábitat ante quien corresponda;
d) Elevar al Poder Ejecutivo para su aprobación:
    a. la propuesta de organigrama;
    b. los Compromisos de Gestión y el anteproyecto de presupuesto de gastos e inversiones y cálculo de recursos para el año siguiente, en forma previa al 15 de agosto de cada ejercicio fiscal;
    c. los resultados de los Compromisos de Gestión suscriptos para el período precedente, así como la Memoria Anual de lo actuado;
e) Elevar a la consideración de la Legislatura Provincial:
    a. el Compromiso de Gestión anual;
    b. las iniciativas que impliquen venta o adquisición de bienes, bajo cualquier título y modalidad, en forma previa a su concreción;

H. C. DE DIPUTADOS
FOLIO
4
Pcia. BS. AS.

c. las modalidades propuestas para el financiamiento y la administración de proyectos;
d. los resultados de los Compromisos de Gestión suscriptos para el período precedente, así como la Memoria Anual de lo actuado;

f) Participar en los proyectos de normas elaborados por el Poder Ejecutivo que complementen, modifiquen o reglamenten la legislación territorial, de vivienda y urbana provincial, en aquellos aspectos referidos a al hábitat;
g) Delegar facultades de su competencia, en el personal superior de la Agencia del Hábitat;
h) Dictar todo acto o celebrar contratos o convenios vinculados con la finalidad del ente;
k) Designar y remover el personal jerárquico sin estabilidad.
l) Designar provisoriamente a los funcionarios que ejercen los cargos del agrupamiento jerárquico hasta la cobertura definitiva de los cargos vacantes, y limitar en sus funciones;
m) Nombrar el personal de planta permanente en el ámbito de su dependencia *ad referéndum* del Poder Ejecutivo;
n) Disponer los ascensos y promociones del personal de la Agencia del Hábitat;
o) Desarrollar toda otra acción necesaria para el cumplimiento de las finalidades y funciones de la Agencia del Hábitat.

CAPÍTULO IV
PATRIMONIO, RECURSOS Y PERSONAL

ARTÍCULO 8°.- Patrimonio. El patrimonio de la Agencia del Hábitat está constituido por todos los bienes que le asigne el Estado Provincial y por aquellos que le sean transmitidos o adquiera por cualquier causa, quedando afectados los bienes propios o los cedidos en uso, créditos, derechos y obligaciones de los organismos fusionados y de sus órganos dependientes.

El Poder Ejecutivo queda facultado para afectar los inmuebles en uso por las reparticiones de los precitados órganos que son propiedad del Estado Provincial. La Agencia del Hábitat debe llevar el inventario general de los bienes en forma actualizada.

ARTÍCULO 9°.- Recursos. La Agencia del Hábitat cuenta para el cumplimiento de sus misiones y funciones con recursos financieros incluidos en el Presupuesto de la Provincia y conformados por:

a) Los recursos originados por las leyes 14.449 y 8.912;
b) Los recursos que anualmente determine la Ley de Presupuesto;
c) Los ingresos propios que perciba como contraprestación por las actividades que pueda realizar, en virtud de contratos, convenios o disposición legal, para otras entidades públicas, privadas o personas físicas;
d) Los ingresos y activos provenientes de las operaciones realizadas mediante consorcios urbanísticos;
e) Los recursos adicionales establecidos en el Presupuesto provincial;

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 5 Pcia. BS. AS.

f) El producido por la venta de publicaciones, formularios y otros bienes y servicios conforme el ordenamiento vigente;
g) La enajenación de los bienes y valores que constituyan su patrimonio.
h) El rendimiento procedente de sus bienes y valores.
i) Los inmuebles, tierras y lotes y cualquier otro activo que adquiera o sea obtenido por medio de sus operatorias;
j) El producto de las operatorias financieras que realice;
k) Todo otro ingreso monetario o de activos producto del funcionamiento o acción en que la Agencia del Hábitat sea partícipe;
l) Todo otro ingreso recibido por legado, donación o asignado por otras leyes y normas.

ARTÍCULO 10°.- Utilización de recursos. La Agencia del Hábitat es titular de los recursos y activos enumerados en el artículo 9°. Los fondos correspondientes que no fuesen utilizados al finalizar el ejercicio, pasan a incrementar los recursos del año siguiente, mientras que los activos siguen constituyendo parte del patrimonio de la misma.

ARTÍCULO 11°.- Control. Los actos de administración y la documentación consecuente que respalden la entrada o salida de fondos, inmuebles o de todo otro activo de la Agencia del Hábitat requieren la previa intervención de su contaduría, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7, inc. e) de la presente ley y las acciones correspondientes a los organismos de control de la Constitución.

ARTÍCULO 12°.- Declaración jurada. Todos los funcionarios pertenecientes a la Agencia del Hábitat deben presentar una declaración jurada patrimonial integral dentro de los treinta (30) días hábiles tras la asunción de sus cargos.

ARTÍCULO 13°.- Personal. Los derechos y obligaciones del personal de la Agencia del Hábitat se rigen por las disposiciones de la Ley 10.430 y sus normas complementarias.

CAPÍTULO V
NORMAS TRANSITORIAS

ARTÍCULO 14°.- Incorporación de personal. Al personal proveniente de los organismos mencionados en el artículo 5° que pase a formar parte de la Agencia del Hábitat, se le asegura:
a) El reconocimiento de la antigüedad de cada agente en el sector público provincial;
b) El mantenimiento de su retribución al momento de la puesta en vigencia de la Agencia;
c) La estabilidad de todo el personal de planta permanente al momento de la entrada en vigencia de la presente ley, sin despidos de personal.

El Director Ejecutivo de la Agencia del Hábitat puede disponer la apertura de un período de opción para incorporación voluntaria de agentes provenientes de otras áreas del Estado Provincial, en caso de juzgarlo necesario y bajo idénticas condiciones de transferencia a las descriptas precedentemente. En los casos que el Director Ejecutivo considere pertinente,

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
Pcia. BS. AS.

se le otorgará el mismo tratamiento al personal proveniente de organismos públicos nacionales y municipales, así como de otras provincias o universidades.

ARTÍCULO 15°.- Reasignación presupuestaria. Facúltase al Poder Ejecutivo a efectuar las reasignaciones presupuestarias que se requieran para la puesta en funcionamiento y operatividad de la Agencia del Hábitat.

ARTÍCULO 16°.- Funcionamiento. Facúltase al Poder Ejecutivo a disponer las medidas necesarias para la implementación y el funcionamiento de la Agencia del Hábitat, en todos sus aspectos administrativos, presupuestarios, de personal y de infraestructura.

ARTÍCULO 17°.- Reemplazo de cargos. Los cargos de Subsecretarios, Directores Provinciales, Directores Adjuntos, Directores y demás cargos jerárquicos de los órganos fusionados por el artículo 5°, mantienen su continuidad hasta tanto se reemplacen los mencionados cargos con los de la estructura orgánico funcional de la Agencia del Hábitat; con el desarrollo de las acciones, competencias y responsabilidades, conforme a las normas y reglamentaciones de aplicación, las que continúan vigentes en tanto no se opongan a las disposiciones de la presente Ley.

ARTÍCULO 18°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

ROCÍO S. GIACCONE
Diputada
Bloque Frente para la Victoria
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.

MARISOL MERQUEL
Diputada
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

JOSÉ OTTAVIS
DIPUTADO
Frente para la Victoria
Provincia de Buenos Aires

Alfonso Aníbal Regueiro
Diputado Provincial - FPV
H. Cámara de Diputados Pcia. Bs. As.

KARINA NAZABAL
Diputada
Bloque Frente para la Victoria
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
7
PCIA. BS. AS.

FUNDAMENTOS

El presente proyecto tiene por objeto la creación de la Agencia del Hábitat de la Provincia de Buenos Aires. La misma tiene por finalidad la optimización de las capacidades estatales en la planificación y ejecución de la política urbana y de ordenamiento territorial, en el marco de una política inclusiva, que comprende a la ciudad como sistema urbano integral y a la vivienda digna como el derecho inalienable de cada bonaerense.

Deber indelegable del Estado, la satisfacción cabal a las necesidades básicas de nuestra población plantea un desafío perenne, cuya respuesta reclama la participación y el compromiso mancomunado de los Poderes que lo constituyen y de la comunidad toda.

El acceso a una vivienda adecuada forma parte de un proceso que incluye, entre infinidad de variables, el uso del suelo, la provisión de servicios urbanos básicos, la movilidad en términos de distancia y las condiciones de transporte, de allí la necesidad de disponer de ámbitos de desarrollo de visión comprensiva, estratégica, que contribuya a la profundización de las oportunidades para cada bonaerense, la integración socio-espacial de nuestras comunidades, el desarrollo global de nuestra provincia

En este entendimiento, resulta indispensable la formulación de marcos normativos y políticas públicas actualizadas que aborden la complejidad de la cuestión urbana en todas sus dimensiones. Dicha complejidad, se torna ostensible cuando se cotejan datos específicos:

- Los 15.625.084 habitantes de nuestra provincia habitan una superficie equivalente a la de países como Italia o Polonia.
- En el país, según los datos aportados por el INDEC, entre el 2001 y el 2010, hubo un aumento cercano al 10%, tanto de población como en densidad.
- La Provincia de Buenos Aires al contener el 39 % de la población total, es la unidad federada más hipertrofiada del mundo.
- El 67% de la población vive en menos del 1% del territorio.
- El Gran Buenos Aires está constituido por la ciudad de Buenos Aires y los 24 distritos que la rodean. En una superficie de sólo 3.680 km2, alberga, tan luego, a 9.910.282 habitantes, con una densidad de población de 2.694,8 habitantes por Km^2, en un espacio territorial que ocupa el 1,20% de la superficie de la provincia (307.571 km^2) y concentra el 63,47%, de la totalidad de habitantes.
- El rango de densidad demográfica varía de los casi 2 hab/km2 en Patagones, a más de 10.000 hab/km2 en Lanús.
- En sus 135 municipios se genera el 36% del PBI nacional, se concentra el 48 % de la industria, vive el 34 % de los habitantes del país con necesidades básicas insatisfechas (NBI) y se dispone del 19 % de fondos en concepto de coparticipación y leyes especiales.
- El déficit habitacional es de 950 mil hogares, de las cuales, un tercio necesita una vivienda nueva y dos tercios habitan en viviendas inadecuadas, pero recuperables.

Las múltiples y contrastantes realidades geográficas y sociales mencionadas, suelen sintetizarse en la enunciación de un Gran Buenos Aires que concentra elevados porcentajes de

población, actividad económica y diversidad de problemáticas sociales, que suele eclipsar a las también urgentes problemáticas específicas del Interior, en la estructuración de la agenda pública.

El gigantismo y las paradojas de la provincia tienen una incidencia directa en las posibilidades de gestión. Continúa aumentando el déficit de suelo urbano y viviendas para sectores sociales medios y bajos. Asimismo, mientras se ha acrecentado y densificado la población que habita en villas y asentamientos, se ha producido una fuerte concentración de la renta urbana que se materializa a través de la realización de prácticas especulativas por parte de los desarrolladores y propietarios, lo cual da como resultado una gran cantidad de inmuebles deshabitados y terrenos baldíos aptos para ser edificados, pero que se encuentran retenidos a la espera del aumento del valor del suelo.

La situación generada indica que se impone un proceso de implementación de políticas públicas con capacidad de gestión, sensible a las necesidades sociales afectadas, y sostenible en términos de impacto ambiental.

Aún cuando toda política de vivienda debe contemplar las características socio-económicas-culturales de la población destinataria, los mecanismos estandarizados tienden a otorgar soluciones habitacionales también estandarizadas. Esta homogeneidad no sólo no implica necesariamente equidad o justicia social, si no que, en muchos casos, termina constituyendo un obstáculo infranqueable para su ejercicio.

Sin embargo, el organigrama de la Provincia de Buenos Aires muestra estandarización inercial y dispersión en los diferentes Ministerios y Secretarías relativos a este tema, careciendo, además, de una Autoridad que concentre desde una perspectiva estratégica, el abordaje del fenómeno en análisis.

Estas carencias organizacionales impiden la gestión de un plan o política coordinada, eficiente y equilibrada; y hace oscilar su rol entre canales deficientes de actuación y el sobredimensionamiento de circuitos burocráticos.

Ambos extremos generan que la efectividad y las responsabilidades se diluyan, dando lugar a gravosas demoras en dar respuesta a las problemáticas habitacionales, cuando no, una ausencia total de la intervención estatal.

Establecer a la Agencia como autoridad de aplicación de la Ley 14.449, responde a la necesidad de disponer de mecanismos institucionales con mayor efectividad en sus procesos administrativos, de asignación oportuna de personal especializado y recursos materiales suficientes, y de brindar mayor transparencia ante la dilación de respuestas habitacionales concretas y certeras.

Es fundamental que se optimice, entonces, la política de afectación y el uso de recursos presupuestarios en la materia, ya que la resolución de conflictos que esté a la escala de la demanda social, debe ser ampliamente más generosa y más atenta a la multiplicidad de perspectivas involucradas que la hasta ahora aplicada.

Desde allí, se deben seguir impulsando programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de viviendas tanto urbanas como rurales; fomentar créditos para la mejora del hábitat; preservar el valor del patrimonio histórico y social al promover la recuperación, rehabilitación de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación. Asimismo, impulsar la construcción, ampliación y mejoramiento de servicios de infraestructura básicos, de equipamientos comunitarios o de espacios públicos recreativos; la regularización dominial y la gestión escrituraria de los inmuebles construidos, con el fin de permitir el acceso al título de propiedad y su constitución como bien de familia; determinar e instrumentar los recursos necesarios para la refuncionalización, rehabilitación y adecuación normativa de inmuebles fiscales aptos para finalidades de uso social, en particular la provisión de suelo fiscal, a los fines de su incorporación al Fondo Fiduciario Publico (PRO.CRE.AR); e incentivar la asociación entre sectores públicos y privados, como actores prioritarios para impulsar proyectos de urbanización o edificación.

Desde allí, se deben seguir impulsando programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de viviendas tanto urbanas como rurales; fomentar créditos para la mejora del hábitat; preservar el valor del patrimonio histórico y social al promover la recuperación, rehabilitación de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación. Asimismo, impulsar la construcción, ampliación y mejoramiento de servicios de infraestructura básicos, de equipamientos comunitarios o de espacios públicos recreativos; la regularización dominial y la gestión escrituraria de los inmuebles construidos, con el fin de permitir el acceso al título de propiedad y su constitución como bien de familia; determinar e instrumentar los recursos necesarios para la refuncionalización, rehabilitación y adecuación normativa de inmuebles fiscales aptos para finalidades de uso social, en particular la provisión de suelo fiscal, a los fines de su incorporación al Fondo Fiduciario Publico (PRO.CRE.AR); e incentivar la asociación entre sectores públicos y privados, como actores prioritarios para impulsar proyectos de urbanización o edificación.

Convencidos de la necesidad de que para trascender intereses sectoriales y dar respuesta integral a los intereses de todo el pueblo, demanda continuar en la senda del trabajo y el impulso de herramientas legislativas que - tal como se hizo con la ley de Justo Acceso al Hábitat- promuevan la generación y facilitación de la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales, de procesos de regularización de barrios y de articulación de las estrategias de desarrollo urbano entre todas las jurisdicciones; es que solicito a las Señoras y Señores legisladores que acompañen con su voto favorable a la presente iniciativa.

ROCÍO S. GIACCONE
Diputada
Bloque Frente para la Victoria
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.

Alfonso Aníbal Regueiro
Diputado Provincial - FPV
H. Cámara de Diputados Pcia. Bs. As.

MARISOL MERQUEL
Diputada
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

JOSÉ OTTAVIS
DIPUTADO
Frente para la Victoria
Provincia de Buenos Aires

KARINA NADAL
Diputada
Bloque Frente para la Victoria
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.