

Fundamentos y síntesis del proyecto de ley de promoción del hábitat popular

1. Porqué un proyecto de ley de hábitat?

- Porque a pesar del esfuerzo realizado en los últimos años todavía tenemos cerca de 850.000 familias que sufren, en mayor ó menor medida, problemas de vivienda y de acceso a la propiedad de la tierra.
- Porque estas 850.000 familias presentan distintos tipos y niveles de problemas habitacionales y por esto es necesario contar con nuevas operatorias para ampliar la oferta de soluciones diferentes.
- Porque la Provincia de Buenos Aires crece más de 2 millones de habitantes cada 10 años. Es decir que en la próxima década, en la Provincia será necesario construir (entre el sector público y el privado) una cantidad de viviendas, equipamientos sociales y servicios igual a las ciudades de Córdoba y Rosario juntas.
- Porque la Ley General de Vivienda de la Provincia fue revolucionaria en su momento pero a más de 60 años de su sanción por el Gobernador Mercante, hoy ha quedado desactualizada.
- Porque es necesario modificar otras normas provinciales para hacer más eficiente la gestión.
- Porque hace ya muchos años que el mercado privado produce suelo urbanizado solo para los sectores de mayor poder adquisitivo.

2. Frente a estos problemas, ¿qué propone la ley?

- El proyecto de Ley de Promoción del Hábitat Popular tiene la finalidad de cumplir con lo establecido en el Inciso 7 del Artículo 36 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, en el cual se garantiza el acceso a la vivienda única y se determina que una ley especial debe reglamentar las condiciones de ejercicio de dicha garantía.
- A partir de ello, su objetivo general es brindar una nueva base jurídica, política e instrumental al Gobierno Provincial y a los municipios para ampliar la oferta de tierra urbanizada para vivienda en condiciones formales y económicamente accesibles a los sectores medios y a aquellos con menores ingresos.
- En ese marco el proyecto persigue tres grandes finalidades:
 - ** Modernizar los conceptos sobre las políticas de tierra, vivienda y hábitat
 - ** Incorporar herramientas de gestión más dinámicas
 - ** Generar más recursos para aplicar en políticas de hábitat y vivienda
- El proyecto actualizará la normativa provincial incorporando, entre otros, los principios de inclusión social y de sustentabilidad urbana. De tal manera pasará a ser una legislación moderna que recoge los contenidos y las ideas recomendadas por los principales organismos internacionales, como la ONU – Hábitat, y que hoy son aplicadas en las más importantes ciudades y regiones de Latinoamérica y el mundo.
- El proyecto propone una mirada integral, abordando el problema habitacional, articulando la tierra, la vivienda y las normas urbanísticas.

- Las modificaciones propuestas a la Ley 8912 agilizarán la tramitación y la construcción de viviendas para la implementación de las operatorias vigentes y futuras del Gobierno de la Provincia lleve adelante junto con los municipios y las entidades intermedias.
- Promueve el loteo de tierra para vivienda social no solo a través del sector público sino también mediante el sector privado y, adicionalmente, facilita la asociación entre ambos para encarar proyectos conjuntos.
- Obtiene, a través de distintos instrumentos, mayores recursos en tierra y financiamiento para la urbanización y construcción de viviendas.
- Se crean nuevos programas para ampliar la oferta y la variedad de soluciones habitacionales.
- Se crea la figura del microcrédito para el hábitat social, que permite dar pequeños créditos con devolución, para el mejoramiento de la vivienda y se recupera la competencia en el Instituto para expropiar tierras para viviendas sociales en forma directa.
- Extiende las posibilidades de participación de las organizaciones sociales para que junto con ellas se faciliten diferentes tipos de proyectos de loteos y de vivienda social.
- Se genera un Consejo Consultivo Provincial que incorpora distintos actores públicos y privados, para asesorar y recomendar Políticas de Hábitat.

3. ¿Qué estructura y contenidos tiene el proyecto de ley?

- El proyecto se estructura en 6 grandes Capítulos que son complementarios entre sí.
 - ** El Capítulo I, de Disposiciones Generales, establece el objeto de la ley, define los conceptos de vivienda y hábitat dignos y las corresponsabilidades para garantizar el acceso a la vivienda.
 - ** El Capítulo II instituye los 3 principios fundamentales sobre los cuales se apoyarán conceptual y jurídicamente las políticas de hábitat en la Provincia de Buenos Aires en los próximos años.
 - ** En el Capítulo III se establecen 8 directrices generales que, en función de los principios rectores anteriores, regirán los planes y programas de hábitat.
 - ** El Capítulo IV es fundamentalmente operativo y contiene un conjunto de herramientas y procedimientos de gestión del hábitat con el fin de facilitar la implementación de las operatorias y programas.
 - ** En el Capítulo V, y a los efectos de su armonización con el presente proyecto de Ley, se propone la modificación de los Artículos 84 al 92 del DL N° 8912/77.
 - ** Por último, en el Capítulo VI se realizan un conjunto de disposiciones finales de carácter general.