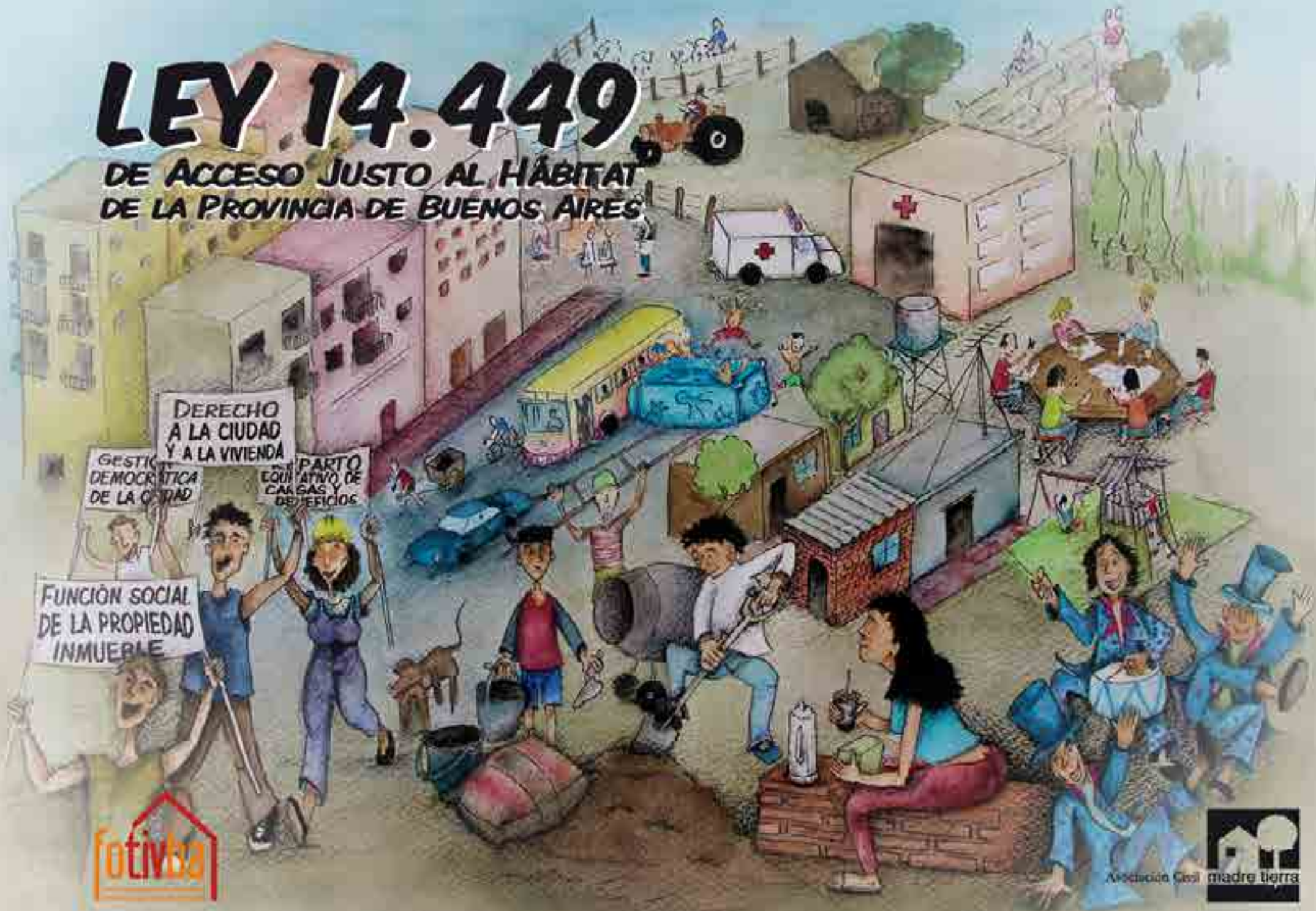


# LEY 14.449

DE ACCESO JUSTO AL HÁBITAT  
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES





# **LEY 14.449**

**DE ACCESO JUSTO AL HÁBITAT  
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

Agradecemos y dedicamos este trabajo a:

Las Organizaciones Populares  
quienes son las reales autoras  
de este manual, que no es otra cosa  
que el producto de las experiencias  
de más de 30 años de lucha

***El equipo de Madre Tierra***



## **Manual de Educación Popular**

Primera edición - Septiembre 2016

*El presente manual es considerado de interés institucional  
por el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat  
de la Provincia de Buenos Aires*



# **LEY 14.449**

**DE ACCESO JUSTO AL HÁBITAT  
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

Producción:  
**Asociación Civil Madre Tierra**

Redacción:  
**José Rocha**  
**Andrea Castaño**

Ilustración, diseño y diagramación:  
**Ernesto Navarro Moreno**

Colaboración:  
**Aldo de Paula**  
**Gabriel Nosetto**  
**Equipo de Madre Tierra**

Este manual no sería posible  
sin el aporte de:

Ilustración - Diseño - Edición - Impresión:

  
**OTTO 8 per mille**  
CHIESA VALDESE  
UNIONE DELLE CHIESE METODISTE E VALDESI

Redacción de contenidos:

**MISEREOR**  
• IHR HILFSWERK



# de Acceso Justo al Habitat

<b>Prólogo</b> .....	<b>13</b>
<b>Introducción</b> .....	<b>16</b>
<b>Esta ley tiene una historia larga</b> .....	<b>16</b>
<b>¿Cómo nace la Ley de Acceso Justo al Hábitat?</b> .....	<b>18</b>
<b>Una ley que es caja de herramientas y bandera de las luchas populares.</b> .....	<b>19</b>
<b>Esquema de la ley</b> .....	<b>21</b>
<b>Sobre este manual (¿Cómo leer este manual?)</b> .....	<b>22</b>

## ***Capítulo I*** ***Disposiciones generales***

<b>Artículo 1º. Objeto</b> .....	<b>24</b>
<b>Artículo 2º. Lineamientos generales.</b> .....	<b>25</b>
<b>Artículo 3º. Derecho a la vivienda. Definición.</b> .....	<b>26</b>
<b>Artículo 4º. Déficit urbano habitacional.</b> .....	<b>27</b>
<b>Artículo 5º. Responsabilidades.</b> .....	<b>28</b>
<b>Artículo 6º. Registro de demanda habitacional</b> .....	<b>29</b>
<b>Artículo 7º. Autoridad de Aplicación. Deberes.</b> .....	<b>30</b>
<b>Artículo 8º. Lineamientos generales</b> .....	<b>31</b>
<b>Artículo 9º. Afectación de recursos.</b> .....	<b>33</b>

## ***Capítulo II*** ***Principios rectores***

<b>Artículo 10º. Principios rectores.</b> .....	<b>35</b>
<b>Artículo 11º. Derecho a la Ciudad y a la Vivienda</b> .....	<b>36</b>
<b>Artículo 12º. Función social de la propiedad inmueble.</b> .....	<b>37</b>
<b>Artículo 13º. Gestión democrática de la ciudad.</b> .....	<b>38</b>
<b>Artículo 14º. Reparto equitativo de cargas y beneficios.</b> .....	<b>39</b>

## Capítulo III

### Directrices generales de las políticas del hábitat

Artículo 15°. Parámetros de calidad. ....	41
Artículo 16°. Directrices generales. ....	43

## Capítulo IV

### Instrumentos de actuación

#### Sección I del cap. IV

#### *Promoción de procesos de producción social del hábitat y de urbanizaciones planificadas*

Artículo 17°. Programa de Lotes. ....	47
Artículo 18°. Promoción de procesos de organización colectiva. ....	48
Artículo 19°. Definiciones. ....	49
Artículo 20°. Admisión de proyectos. ....	50
Artículo 21°. Prohibición de admisión. ....	52
Artículo 22°. Casos especiales de admisión. ....	53
Artículo 23°. Infraestructura mínima. ....	54
Artículo 24°. Acceso a agua potable. ....	56
Artículo 25°. Ampliación del área urbana. ....	57

#### Sección II del cap. IV

#### *Integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios*

Artículo 26°. Régimen de integración socio-urbana. ....	60
Artículo 27°. Integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios. Definiciones. ....	61
Artículo 28°. Relevamiento de barrios y asentamientos. ....	62
Artículo 29°. Relocalización. ....	64



# de Acceso Justo al Habitat

<b>Artículo 30°.</b> Suelos degradados. ....	<b>65</b>
<b>Artículo 31°.</b> Admisión de parcelas. ....	<b>66</b>
<b>Artículo 32°.</b> Estándares de calidad. ....	<b>67</b>
<b>Artículo 33°.</b> Parcelas internas. ....	<b>68</b>
<b>Artículo 34°.</b> Redimensionamiento parcelario. ....	<b>69</b>
<b>Artículo 35°.</b> Participación y elección de representantes. ....	<b>70</b>
<b>Artículo 36°.</b> Planes de integración socio-urbana. Mesa de gestión. ....	<b>70</b>

## ***Sección III del cap. IV***

### ***Fomento del crédito para la mejora del hábitat***

<b>Artículo 37°.</b> Sistema de financiamiento y asistencia técnica. ....	<b>73</b>
<b>Artículo 38°.</b> Patrimonio. ....	<b>74</b>
<b>Artículo 39°.</b> Fondeo del sistema de financiamiento. ....	<b>75</b>
<b>Artículo 40°.</b> Implementación y finalidad. ....	<b>76</b>
<b>Artículo 41°.</b> Asistencia técnica. ....	<b>78</b>
<b>Artículo 42°.</b> Exención impositiva. ....	<b>79</b>
<b>Artículo 43°.</b> Apoyo a cooperativas de ahorro. ....	<b>79</b>

## ***Sección IV del cap. IV***

### ***Zonas de promoción del hábitat social***

<b>Artículo 44°.</b> Zonas especiales y reservas de tierra. ....	<b>81</b>
<b>Artículo 45°.</b> Zonas de promoción del hábitat social. ....	<b>82</b>

## ***Sección V del cap. IV*** ***Zonas de promoción del hábitat social***

<b>Artículo 46°.</b> Hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias. ....	<b>84</b>
<b>Artículo 47°.</b> Carácter de la participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias. ....	<b>86</b>
<b>Artículo 48°.</b> Momentos de exigibilidad. ....	<b>87</b>
<b>Artículo 49°.</b> Formas de pago. ....	<b>88</b>
<b>Artículo 50°.</b> Contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria. ....	<b>89</b>
<b>Artículo 51°.</b> Grandes desarrollos inmobiliarios. Determinación presunta y pago a cuenta. ....	<b>90</b>
<b>Artículo 52°.</b> Modificación del Decreto-Ley 6769/58. ....	<b>91</b>
<b>Artículo 53°.</b> Incorporación al Decreto-Ley 6769/58. ....	<b>91</b>
<b>Artículo 54°.</b> Instituto de la Vivienda. Facultades. ....	<b>92</b>

## ***Sección VI del cap. IV*** ***Consortios urbanísticos***

<b>Artículo 55°.</b> Consortios urbanísticos. ....	<b>94</b>
<b>Artículo 56°.</b> Valor de unidades inmobiliarias. ....	<b>95</b>

## ***Sección VII del cap. IV*** ***Gestión democrática y participación***

<b>Artículo 57°.</b> Promoción de la participación. ....	<b>97</b>
<b>Artículo 58°.</b> Instrumentos de participación. ....	<b>98</b>
<b>Artículo 59°.</b> Acceso a la información. ....	<b>99</b>

# de Acceso Justo al Habitat

## **Sección VIII del cap. IV** **Consejo provincial de vivienda y hábitat**

<b>Artículo 60°.</b> Creación. ....	<b>101</b>
<b>Artículo 61°.</b> Composición. ....	<b>102</b>
<b>Artículo 62°.</b> Integración ad-honorem. ....	<b>103</b>
<b>Artículo 63°.</b> Convocatoria de instituciones. ....	<b>103</b>

### **Capítulo V** **Norma modificatoria**

<b>Artículo 64°.</b> Modificación del Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87. ....	<b>105</b>
--	------------

### **Capítulo VI** **Disposiciones complementarias y transitorias**

<b>Artículo 65°.</b> Priorización de inversiones. ....	<b>110</b>
<b>Artículo 66°.</b> Tramitación de expedientes. ....	<b>111</b>
<b>Artículo 67°.</b> Programa de capacitación y difusión. ....	<b>112</b>
<b>Artículo 68°.</b> Valuación fiscal de los predios urbanos vacantes o baldíos. ....	<b>113</b>
<b>Artículo 69°.</b> Regularización dominial. ....	<b>114</b>
<b>Artículo 70°.</b> Suspensión de lanzamientos. ....	<b>115</b>
<b>Artículo 71°.</b> Invitación a adherir. ....	<b>116</b>
<b>Artículo 72°.</b> Comuníquese al Poder Ejecutivo. ....	<b>117</b>

### **Anexo I** **Conformación de los consejos locales de hábitat**

<b>¿Qué es un consejo local de hábitat?</b> .....	<b>120</b>
<b>Ideas para conformar un consejo local o zonal de hábitat.</b> .....	<b>121</b>

# Ley 14.449

## **Anexo II**

### **Legislación que se relaciona con la Ley de Acceso Justo al Hábitat 14.449**

Legislación Nacional y de las provincias .....	122
--	-----

## **Anexo III**

### **Datos útiles**

Direcciones y sitios web de utilidad. ....	127
--	-----

## **Anexo IV**

### **Historietas**

Puchero de piedra. ....	128
El viaje hacia un país más justo <i>(Por un Código Civil que legisle para todos)</i> .....	130
Don zapata se llenó de plata. ....	137
Por la "N" y por la "S". ....	139
De punta a punta. ....	142
Adiós señorita. ....	144
Otra ciudad en la ciudad. ....	146
Los Peregrino. ....	149
De la pesca y otras redes. ....	152

# de Acceso Justo al Hábitat

## Prologo

*Cuando a finales del año 2012 se sancionó la Ley de Acceso Justo al Hábitat en la legislatura de la Provincia de Buenos Aires, un grupo de compañeros y compañeras que habíamos participado del proceso de elaboración y aprobación nos reunimos para discutir los escenarios futuros que se presentaban. En esos intercambios coincidimos en varias cuestiones entre las cuales se destacaban las siguientes:*

- *La aprobación de la norma había sido un paso muy importante en el marco de las luchas por alcanzar el cumplimiento del derecho a un hábitat adecuado y sin discriminaciones. Más allá de ello, todavía quedaba un muy largo camino por recorrer porque una cosa era la sanción de la ley y otra muy distinta, la aplicación de una política de justicia social sostenida en el tiempo. Todos conocíamos la gran cantidad de normas aprobadas con gran despliegue publicitario pero que no tienen aplicación efectiva.*
- *Sin duda la instrumentación de la ley iba a ser lenta y dificultosa por la cantidad de innovaciones que su articulado contenía. Hacía mucho tiempo que veníamos planteando que las políticas y programas urbanos y habitacionales que se habían implementado en la provincia seguían más la lógica de la rutina administrativa y de las empresas constructoras que las necesidades de la gente.*
- *Los principios y las herramientas de la ley afectaban una cantidad importante de intereses y sobre todo, los de los agentes del mercado inmobiliario. Esto ya había sido un conflicto relevante durante la discusión de la ley. Pero además, teníamos por delante la dificultad de tener que responder a los posicionamientos contrarios de algunos funcionarios provinciales y municipales que seguían sosteniendo posturas tecnocráticas, conservadoras y burocráticas.*
- *Por último, también creíamos que la acción colectiva desplegada durante el proceso de elaboración y aprobación de la norma era una experiencia extraordinariamente valiosa y debía ser nuestra principal herramienta para continuar.*

# Ley 14.449

*Uno de los más valiosos resultados de toda esa discusión es este manual que solo puede ser entendido como una herramienta de lucha. Y debe ser comprendido así porque su objeto es proporcionarnos mayores capacidades para avanzar en la efectivización de las conquistas conseguidas. Su contenido nos ayuda, de distinta forma y con diferente profundidad, para enfrentar los problemas que nos plantean las cuatro cuestiones anteriores.*

*La ley se constituyó en un piso y, al mismo tiempo, es un reto para implementar políticas con perspectiva de derechos. De tal manera, tenemos un desafío relevante por delante: implementar en todos sus términos y con toda la amplitud y profundidad posible los principios e instrumentos de la ley si queremos alcanzar el sueño de aquella repetida frase de “otra sociedad es posible”.*

*Ahora bien, ¿cuáles son las claves para entender la ley?*

*La norma estableció cuatro principios básicos en los que se fundan las políticas a impulsar: el derecho a la ciudad y a la vivienda; la función social de la propiedad; la gestión democrática de la ciudad y el reparto equitativo de cargas y beneficios de los procesos de desarrollo urbano.*

*A partir de ello, las instrumentos se despliegan en tres campos que se complementan: por un lado se crea un conjunto de herramientas de apoyo a los productores de la ciudad popular; por el otro rompe la lógica burocratizada del urbanismo en la Provincia promoviendo la activa intervención pública en los procesos de producción de ciudad; y, por último, se define un conjunto de dispositivos para contar con recursos específicos (en tierra, dinero u obras) que, adicionalmente, impactan en forma directa en el funcionamiento de los mercados inmobiliarios. Estos últimos son esenciales para fortalecer la acción pública (tanto a nivel municipal como provincial), deben tener una imputación específica y ser destinados a una gran diversidad de acciones dirigidas a resolver el acceso a un hábitat digno, sobre todo de los sectores más vulnerados<sup>1</sup>.*



**Asentamiento Liniers, lindero con el country La Escondida y el barrio privado Las Palmas - Tigre. (Foto Gobernación de la Prov. de Buenos Aires)**

# de Acceso Justo al Habitat

*En ese triple andarivel por donde transita la ley, la cuestión central es entender que unos sin los otros no funcionan correctamente. Para poner solo un ejemplo: desarrollar desde el gobierno provincial y los municipales planes de lotes populares con servicios mientras el mercado sin regulación sigue haciendo estragos en la oferta y en los precios del suelo es contradictorio y hasta altamente negativo. ¿Por qué? Porque el suelo que se requiere para esos planes se encarecerá cada vez más por efecto de la especulación que no sea controlada por medio de instrumentos adecuados. Además, este tipo de funcionamiento especulativo tiene efectos ambientales negativos, agrava la segregación social y tiene costos fiscales crecientes. De tal forma, es necesario aplicar de manera integral los mecanismos de la ley y con ello intervenir en el mercado inmobiliario a través de herramientas fiscales y extra fiscales para reducir las expectativas especulativas y al mismo tiempo, como se dijo, nutrir de recursos los programas y acciones.*

*Para poner en marcha este desafío, no podemos dejar de señalar el claro posicionamiento de la ley a favor de la organización popular territorial. Ganar todos los días en capacidad de acción y en representatividad social es el camino para que las organizaciones sociales, a quienes va dedicado este manual, sean el vehículo legítimo y democrático para progresar en más derechos y más justicia. La ley abre múltiples posibilidades y recursos de participación y por lo tanto es una oportunidad para escuchar y ser escuchados, para construir asociadamente, para promover y controlar. Es decir para construir más democracia efectiva y no puramente formalista y pasiva.*

*Llegados a este punto quisiera agregar una última consideración a este prólogo. Muchísimas gracias a las compañeras y compañeros de Madre Tierra por esta herramienta maravillosa, llena de compromiso y pasión por cambiar las cosas!!.*

*Cambiar las cosas es siempre correr el límite de lo posible.*

**Eduardo Reese**

<sup>1</sup>El **Artículo 9** prevé que los recursos en dinero, obras y tierras adquiridos a través de los instrumentos serán destinados obligatoriamente a loteos, equipamiento y construcción y mejora de viviendas sociales.

# Ley 14.449



## Introducción

La Ley de Acceso Justo al Hábitat, junta todas las experiencias de cientos y cientos de reuniones de los grupos y organizaciones que trabajan en los problemas del hábitat, al borde de una cancha de fútbol, en los salones comunitarios, en los despachos de los funcionarios municipales o provinciales, con los calores de enero o el frío y las lluvias de los inviernos en nuestros barrios, con los largos viajes al municipio o a La Plata.

## Una ley que tiene historia Esta ley tiene una historia larga

Arranca con el decreto ley 8912 del año 77. Este decreto de la última dictadura militar regula el uso del suelo en la Provincia de Buenos Aires. Esto es: pone nuevas reglas para todo lo que tiene que ver con la tierra: medidas de los terrenos, requisitos para los loteos, etc. El decreto ley 8912 empieza a exigir a los loteadores obras de infraestructura que antes no eran obligatorias: red eléctrica, desagües pluviales y según la cantidad de población prevista para el loteo, también redes de agua potable y desagües cloacales.

Hasta ese momento las familias trabajadoras que alquilaban en la ciudad o que vivían en una villa de emergencia, podían comprar un lote en el conurbano y se iban edificando la casa de a po co los fines de semana. A partir de los requisitos que pide el decreto ley 8912 para los loteos, las inversiones inmobiliarias se orientaron a los barrios cerrados, a los cementerios privados y a otros emprendimientos más rentables que los loteos populares. A sí las familias ya no contaron con esta posibilidad para acceder a la tierra propia.

Estas nuevas condiciones del mercado inmobiliario, a las que se suma la erradicación de villas de la Ciudad de Buenos Aires por parte de la dictadura militar para fines de los años 70 y principios de los 80, entre otros factores, dan origen a los asentamientos. Estos barrios son ocupaciones planificadas de tierras, en las que sus pobladores se organizan desde el inicio para lograr comprar la tierra y mejorar el barrio.

A nadie le gusta tener que tomar tierra. A nadie le gusta llegar a un lote con los hijos pequeños a vivir en una casita de cartón, plástico y chapa. A nadie le gusta la humedad ni el frío. Tampoco la incertidumbre y las amenazas de desalojo. El asentamiento es una estrategia de lucha del sector popular y trabajador para defender el derecho a la tierra. Un derecho largamente vulnerado en la historia de nuestro país. Una injusticia reiterada en la que pocos acumularon mucha tierra. Y los más pobres no tenían lugar donde vivir con dignidad.





# de Acceso Justo al Habitat



Esta historia sigue poco después del regreso a la democracia con las luchas de los barrios de asentamientos y de sus organizaciones para regularizar la tenencia de la tierra. Los consejos de asentamientos, los consejos municipales de tierra, los movimientos sociales, las organizaciones de base y de apoyo técnico, legisladores como los compañeros Juanjo Cantiello, Rubén Rosso, Juan Milano, los municipios comprometidos con la temática, son todos protagonistas de esta historia.

Se sancionan las primeras ordenanzas de venta de tierras fiscales a los pobladores y las primeras leyes de expropiación para asentamientos sobre tierras privadas. Los estados municipales incorporan dependencias específicas para la atención de la nueva problemática: las direcciones o secretarías de “tierra y vivienda” comienzan a reemplazar a las oficinas de “vivienda”. El acceso a la tierra urbana empieza a plantearse como un problema en el que el Estado debe intervenir.

Los años noventa no traen mejoras. Al contrario, la situación empeora. La política neoliberal deja sin fuentes de trabajo y excluye a millones de argentinos y argentinas. Es el tiempo del auge de las autopistas y los barrios cerrados. Éstos se construyen en las afueras de la ciudad y así el precio de la tierra en esas zonas no deja de subir. Las familias trabajadoras ya no encuentran lugar donde vivir. Quedan definitivamente afuera del mercado inmobiliario. La pobreza crece. Comienzan los cortes de ruta y los piquetes, como una manera de hacer visible lo que ningún medio de comunicación quería mostrar: las consecuencias del neoliberalismo. En las barriadas se organizan las ollas populares, los comedores, los merenderos, el trueque. La crisis del 2001 es un cimbronazo para el país. La clase media parece despertar y unirse a las luchas populares. Por un tiempo al menos.

A partir de allí, lentamente, Argentina comienza a resurgir. En los años que siguieron se revirtieron muchos de los efectos del neoliberalismo. El período 2003 – 2015 fue una etapa de recuperación de derechos sociales. Aunque aún quedaba mucho por hacer contábamos con políticas de inclusión en familia, educación, salud, trabajo. En lo que hace a vivienda se pusieron en marcha programas de vivienda nueva y programas de mejoramiento de viviendas. Sin embargo el problema del acceso a la tierra propia continuaba. El precio del suelo se encarecía, y las tomas seguían produciéndose. **En ese marco se sanciona la Ley de Acceso Justo al Hábitat de la Provincia de Buenos Aires.**

# Ley 14.449

## ¿Cómo nace la Ley de Acceso Justo al Hábitat?



Como texto, la ley tiene una historia un poco más corta. Allá por el año 2005 el Foro de Organizaciones de Tierra, Infraestructura y Vivienda de la provincia de Buenos Aires (FOTIVBA) redacta un documento que se llamó “propuestas legislativas”. Estas propuestas surgían de las luchas de más de treinta años de las organizaciones. Se comienza a pensar en un proyecto de ley que las incluya a todas. Así en el año 2010 comienza a circular un primer borrador de la ley que se difunde y debate en diversos encuentros en muchos lugares de toda la provincia: Ramallo, San Nicolás, Bahía Blanca, Junín, Quilmes, Florencio Varela, La Matanza, Carmen de Patagones, Tandil, Lomas de Zamora, Luján, Mar del Plata, Tigre, Banfield, José C. Paz, Malvinas Argentinas, Avellaneda, Morón, Moreno, Hurlingham, Ituzaingó y más. Más de cien encuentros en ámbitos académicos, en agrupaciones políticas, en los barrios con organizaciones, compartiendo con funcionarios. De cada encuentro surgían propuestas enriquecedoras. Y aquel primer borrador tuvo como diecisiete versiones...

¿Quién es el autor? Sin duda no hay un autor, porque hay muchos autores. La ley es de todas y todos los que luchan por la tierra. Pero sí hubo alguien que se sentó a darle forma técnica a la propuesta. Y acá el FOTIVBA quiere reconocer al compañero Eduardo Reese. Este proyecto de ley se llamaba entonces de “Promoción del Hábitat Popular” A ese primer borrador muchas y muchos compañeros le realizaron aportes hasta su presentación en el Congreso de la provincia de Buenos Aires. En la cámara de diputados lo hacen la legisladora Alicia Sánchez, y los legisladores Marcelo Saín y Alberto España, a mediados del año 2012.

No sin algunas marchas y contramarchas, **la ley finalmente se sanciona en noviembre del año 2012 bajo el número 14449 y con el nombre de “Acceso Justo al Hábitat”**. Tardó un poco pero se promulga en octubre del 2013 y se reglamenta en diciembre del mismo año.

Ya es un derecho para toda-o habitante de la provincia de Buenos Aires que se va poniendo en marcha. A partir del año 2014 comienza a funcionar el programa de Microcréditos y en febrero del año 2015 comienza a funcionar el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat creado por la ley y del que participan diversos actores.

Desde ese momento organizaciones y municipios realizan mejoramientos de viviendas y diversas obras de equipamiento e infraestructura con los fondos que

# de Acceso Justo al Hábitat

la ley establece deben recaudarse para hábitat social. El Consejo se organiza en cuatro comisiones de trabajo y mantiene mensualmente reuniones de comisiones y de consejeros con presencia del Poder Ejecutivo Provincial que es parte del Consejo y lo preside.

## Una ley que es caja de herramientas y bandera de las luchas populares.



La Ley de Acceso Justo al Hábitat reúne un conjunto de programas, operatorias y medidas que las organizaciones fueron creando para solucionar los problemas de tierra y vivienda y que fueron poniendo en práctica a lo largo de los últimos 30 años. Así la ley aporta elementos para institucionalizar los planes de lotes con servicios, la regularización integral de asentamientos y los microcréditos para mejorar la vivienda.

También la ley incorpora sanciones para los grandes terrenos que están por mucho tiempo sin uso, la posibilidad de que el Estado articule con particulares para hacer nuevas urbanizaciones y pueda recaudar parte de la ganancia que se genera por las valorizaciones de la tierra por obras hechas por el Estado o la comunidad. Estas medidas también parten de la experiencia de algunos municipios que tienen una activa política en materia de hábitat.

Todas estas operatorias y medidas conforman como una caja de herramientas para poder aplicar en cada zona, según las problemáticas del lugar.

En esta ley se entiende que el problema del acceso a un lugar donde vivir no es responsabilidad de quienes tienen menos recursos económicos. El problema está relacionado con el funcionamiento del mercado de suelo, la escasez de suelo urbanizado, el precio del mismo, la especulación. Por eso esta ley propone la generación de instrumentos y herramientas (legislación, programas, etc) que permitan una gestión inteligente y justa del territorio con el protagonismo de los gobiernos locales y de las organizaciones territoriales.

La ley también es como una bandera de lucha, porque su espíritu va más allá de las medidas y programas. Con todos ellos la ley busca una más justa distribución de la tierra y de los beneficios de la ciudad y combatir la especulación. Levanta las banderas del derecho a la ciudad, la función social de la propiedad y la participación de las personas y organizaciones. Propone un cambio de sentidos, un cambio cultural: pasar de pensarnos como individuos a pensarnos

# Ley 14.449

como comunidad, pasar de la protesta y el reclamo a ser parte de la propuesta y la toma de decisiones.

Por todo esto es que la ley tiene que aplicarse plenamente. Porque la justicia distributiva y la participación protagónica se construyen todos los días.

## Leyes de la democracia, leyes del pueblo



Muchas veces se dice que las leyes regulan la vida del hombre y la mujer en comunidad, que las leyes mejoran la calidad de vida de la gente. Cuando diversos sectores impulsan una ley, muchas veces ponen en la ley lo que les parece que es mejor para su situación. Las organizaciones barriales, técnicas, académicas, sindicales, etc., que luchan por la tierra y la vivienda. intentamos con la Ley de Acceso Justo al Hábitat, defender nuestros intereses que fueron largamente postergados y que hoy tienen una posibilidad.

Lo cierto es que las leyes afectan nuestra vida y por eso necesitamos hacer oír nuestra voz. Nuestros intereses buscan tener una sociedad más justa, que nuestras necesidades y propuestas sean escuchadas y participar en el armado de nuestra sociedad. Ya pasó el tiempo en que cuatro técnicos se encerraban en una habitación y decidían por todos. Hoy la democracia nos permite y nos obliga a participar.

La ley de Acceso Justo al Hábitat brinda mejores herramientas para que el Estado, las organizaciones sociales y los sectores privados puedan mejorar los barrios, trabajando conjuntamente y propiciando la participación de la población. A través de esta ley y su recorrido por los barrios se ve claramente la ventaja de vivir en democracia y que todas las voces se escuchen. Esta nueva ley toma postura visiblemente a favor de un país inclusivo, con un Estado presente y con capacidad para regular el libre mercado inmobiliario. Pero con la ley sola no alcanza. Por eso es importante conocerla, difundirla y realizar propuestas para que se ponga en práctica en su totalidad. Depende de todas y todos nosotras-os.

# de Acceso Justo al Hábitat

## ESQUEMA DE LA LEY

La ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat se conforma así:

Es importante aclarar que:

- la ley está en vigencia.
- es ley para toda la provincia de Buenos Aires.
- todas las municipalidades tienen que aplicarla. En algunos temas se requiere de una ordenanza municipal.
- hay algunos artículos de la ley que no están reglamentados, aunque igualmente se aplican.



Una ley se divide en capítulos. Los capítulos pueden dividirse en secciones. Y a su vez en artículos. La ley de Acceso Justo al Hábitat tiene 72 artículos distribuidos en 6 capítulos. Esta ley va de lo más general a lo más específico. En el segundo capítulo establece los principios rectores, en el tercero las directrices generales y en el cuarto los instrumentos de actuación, dedicándole una sección a cada uno.



**CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES**  
**CAPITULO II: PRINCIPIOS RECTORES**  
**CAPITULO III: DIRECTRICES GENERALES DE LAS POLÍTICAS DEL HÁBITAT**  
**CAPITULO IV: INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN**

SECCIÓN I: PROMOCIÓN DE PROCESOS DE PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT Y DE URBANIZACIONES PLANIFICADAS  
SECCIÓN II: INTEGRACIÓN SOCIO URBANA DE VILLAS Y ASENTAMIENTOS PRECARIOS  
SECCIÓN III: FOMENTO DEL CRÉDITO PARA LA MEJORA DEL HÁBITAT  
SECCIÓN IV: ZONAS DE PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL  
SECCIÓN V: ACCESO AL SUELO PARA LA PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL Y PARTICIPACIÓN EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA  
SECCIÓN VI: CONSORCIOS URBANÍSTICOS  
SECCIÓN VII: GESTIÓN DEMOCRÁTICA Y PARTICIPACIÓN  
SECCIÓN VIII: CONSEJO PROVINCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT

**CAPITULO V: NORMA MODIFICATORIA**  
**CAPITULO VI: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS**

# Ley 14.449

Nadie defiende ni quiere lo que no conoce, por eso este manual es un aporte para que conozcamos un poco más la ley: qué dice, quién la implementa, dónde debemos gestionar y reclamar, cómo nos organizamos para llevarla adelante. La ley es de los barrios. Hay que lograr que se aplique en toda la provincia y en forma completa.

## ***SOBRE ESTE MANUAL***

**EN EL MANUAL VAMOS A ENCONTRAR:**

**1** Cada artículo de la ley

<b>Título</b> texto del artículo	<b>Artículo n°</b>
----------------------------------	--------------------

**2** Su correspondiente artículo en la reglamentación

**3** Explicaciones y comentarios de cada artículo

**4** Un resumen o síntesis de cada capítulo y, en el caso del cap. IV, de cada sección.

**EN ALGUNOS CASOS SE INCORPORAN:**

- Definiciones importantes
- Datos útiles
- Ejemplos
- Preguntas para trabajar en la organización barrial

*Lo mejor es leer este manual en grupo, con nuestra organización Y relacionarla con lo que pasa en nuestro barrio o en nuestra zona.*



# CAPÍTULO I

## DISPOSICIONES GENERALES

### Resumen

En este primer capítulo se establecen los objetivos de la ley que busca promover el derecho al hábitat para toda la población de la provincia y sus lineamientos generales de acción. También se dice qué se entiende por vivienda y por déficit urbano habitacional. Se habla sobre la responsabilidad que todos los sectores tienen en la aplicación de la ley.

Para las organizaciones interesadas en aplicar programas de la ley se crea un registro de organizaciones y se crea también un registro de demanda habitacional en cada municipio. Se establece que el Ministerio que estará encargado de implementar la ley y alentar a los municipios para que la apliquen es el ministerio de Infraestructura provincial.

Y en este capítulo además, y muy importante se explica con qué fondos se van a financiar las obras y proyectos que se hagan en el marco de la ley. Estos recursos provendrán de ingresos propios que generen la provincia y los municipios..

# Ley 14.449

## Artículo 1º

**Objeto.** La presente ley tiene por objeto la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, conforme lo establece la Constitución de la Provincia de Buenos Aires. Sus objetivos específicos son:

- a) Promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales.
- b) Abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional.
- c) Generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo.

## **COMENTARIOS al Artículo 1º**

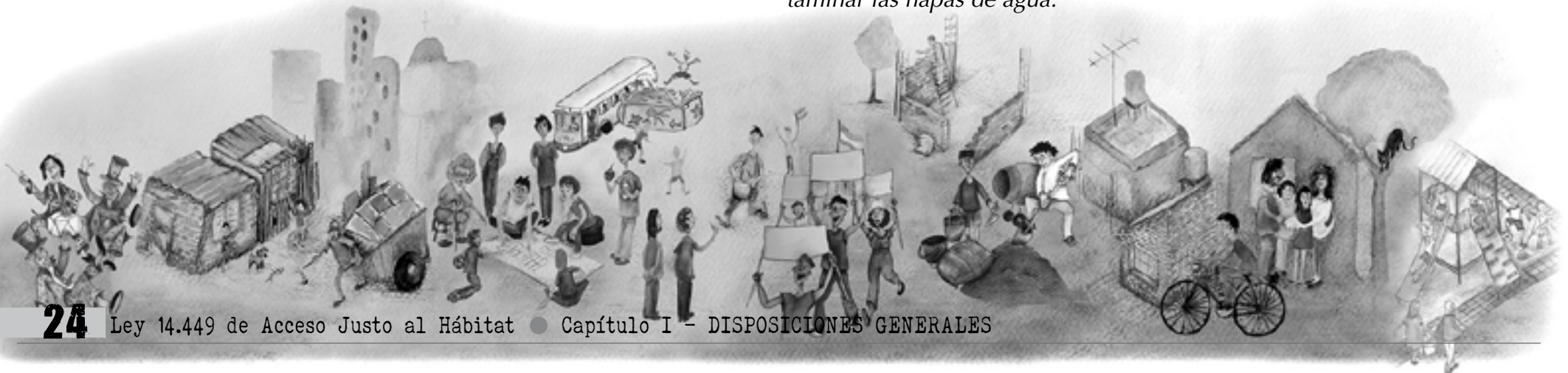
La ley tiene 3 objetivos:

- 1) que los procesos donde son protagonistas los barrios, ya sea en obras (asfalto, cloacas, gas, etc) o en papeles (regularización dominial, escrituras, etc) sean más sencillos y fáciles
- 2) que se atiendan los problemas de hábitat no como hechos aislados, sino en forma integral (mirando todos los problemas) y buscando soluciones para las distintas situaciones.
- 3) conseguir plata y combatir la especulación inmobiliaria, con intervención del Estado y que el Estado intervenga en las políticas de hábitat.

## **¿Qué es hábitat sustentable?**

La idea de hábitat sustentable tiene que ver con la calidad de vida de la gente en un determinado lugar. Quiere decir que cada cosa que se haga en el barrio tiene que estar pensada para no destruir la naturaleza y que no sea pan para hoy y hambre para mañana. Por ejemplo cuando construyo mi casa y hago el pozo tengo que tener cuidado de no contaminar las napas de agua.

**SIN REGLAMENTAR**





# de Acceso Justo al Habitat

## Artículo 2º

### Lineamientos generales.

La presente ley define los lineamientos generales de las políticas de hábitat y vivienda y regula las acciones dirigidas a resolver en forma paulatina el déficit urbano habitacional, dando prioridad a las familias bonaerenses con pobreza crítica y con necesidades especiales.

**SIN REGLAMENTAR**



### COMENTARIOS al Artículo 2º

La idea que tiene la ley es plantear las políticas destinadas a terminar de a poco con el déficit habitacional (que es la falta de tierra y vivienda para todos y las viviendas que no están en condiciones), pero empezando por los que menos tienen.

*Con la aplicación de esta ley se resuelven los problemas...*



# Ley 14.449

## Artículo 3°

### Derecho a la vivienda. Definición.

El derecho a una vivienda y a un hábitat digno comporta la satisfacción de las necesidades urbanas y habitacionales de los ciudadanos de la Provincia, especialmente de quienes no logren resolverlas por medio de recursos propios, de forma de favorecer el ejercicio pleno de los derechos fundamentales.

### COMENTARIOS al Artículo 3°

El derecho a la vivienda es mucho más que una casa, también tiene que ver con que esta tenga los servicios necesarios (agua, luz, etc), habitaciones de acuerdo a la cantidad de gente que vive en la casa, revoques para que no pase la humedad, cancha de futbol o plaza cerca para ejercicios o esparcimiento, escuela, etc. Se pasa del "derecho a la vivienda" al "derecho a la ciudad"

**SIN REGLAMENTAR**



# de Acceso Justo al Hábitat

## Artículo 4º

### **Déficit urbano habitacional.**

A los fines de esta ley, se denomina déficit urbano habitacional a la escasez, calidad insuficiente o inaccesibilidad a condiciones materiales, servicios y espacios aptos para satisfacer las necesidades y promover una mejor calidad de vida de la población en el marco de un hábitat ambientalmente sostenible.

### **COMENTARIOS al Artículo 4º**

*Aquí se define el déficit para que, si se dan cualquiera de las situaciones que menciona el artículo, se pueda intervenir con esta ley en los barrios. Hábitat ambientalmente sostenible significa que el mejoramiento del barrio debe tener también mejoras que se sostengan en el tiempo y la intervención sea armoniosa con el respeto a la naturaleza. Hay que tener cuidado con los pozos negros, porque solucionamos el problema de eliminar los desechos pero podemos contaminar las napas de agua)*

## **SIN REGLAMENTAR**

### **¿sabías que?...**

#### **En la provincia de Bs. As. hay:**

- Más de 700 mil viviendas son inadecuadas pero mejorables?
- 139 mil hogares habitan viviendas irrecuperables (hay que reemplazarlas por viviendas nuevas)?
- 360 mil hogares necesitan acceder a una vivienda ya sea alquilando, comprando una vivienda deshabitada o accediendo a una vivienda nueva?
- A la vez, 950 mil viviendas se encuentran deshabitadas (al menos en la noche previa al censo).?

*¿Qué pasaría si el Estado relevara las viviendas sin uso y obligara a sus dueños a venderlas o alquilarlas?*

*Fuente: elaboración propia a partir del Censo 2010*

## Artículo 5°

### **Responsabilidades.**

El Estado Provincial será el encargado de la ejecución de las políticas necesarias para la satisfacción progresiva del derecho a una vivienda y a un hábitat digno, incluyendo la participación de los gobiernos municipales y de las organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro que en su objeto social propendan al fomento de dichos objetivos y la iniciativa privada, teniendo prioritariamente en cuenta las demandas sociales de la población

**Reglamentación: ARTÍCULO 5°. Responsabilidades.** La Autoridad de Aplicación definirá las políticas de vivienda y hábitat, ejecutando las mismas con los Municipios y las Organizaciones No Gubernamentales, mediante la celebración de convenios y la adopción de planes y programas, así como a través de otras acciones de cooperación conjunta que resulten pertinentes.

En el Ámbito de la Autoridad de Aplicación, se crea el Registro Provincial de Organizaciones No Gubernamentales Ley N° 14.449. Para la incorporación al mismo se requerirá:

1. Acreditar el objeto social, mediante la presentación de copia certificada de los instrumentos constitutivos debidamente inscriptos ante la autoridad provincial competente.
2. Certificar la vigencia de la ONG por la autoridad competente.
3. Acreditar la personería del requirente y el instrumento que acredite la decisión de incorporarse al registro por parte de la ONG, conforme sus estatutos.

4. Cumplimentar todo otro requisito adicional que determine la Autoridad de Aplicación.

Cada Municipio deberá designar la oficina responsable de articular y ejecutar las políticas locales con la Autoridad de Aplicación.

### **COMENTARIOS al Artículo 5°**

- *Aquí se deja claro que el Estado Provincial tiene que “alentar” constantemente la aplicación de la ley mediante la realización de proyectos concretos. Que en la realización de estos proyectos participan las municipalidades, las organizaciones y el sector privado. Que todos estos proyectos deben atender a las demandas sociales de la población.*
- *Por otra parte en la reglamentación de este artículo se crea el registro de organizaciones, y se ponen los requisitos para que puedan inscribirse. Se requiere personería jurídica, esto es: pueden inscribirse las asociaciones civiles, las cooperativas, las mutuales.*

*Para inscribirse en el registro de organizaciones de esta ley además hay que estar inscripta en el RePOC (Registro Provincial de Organizaciones Comunitarias)*

# de Acceso Justo al Habitat

## Artículo 6°

### **Registro de demanda habitacional.**

Los Municipios serán los responsables de registrar las demandas mencionadas en el artículo 1° inciso b) e informarlas a la Autoridad de Aplicación para su planificación.

**ARTÍCULO 6° Registro de Demanda Habitacional.** El Registro de Demanda Habitacional funcionará en el ámbito de la oficina responsable de cada Municipio.

Se inscribirán los datos que informen el déficit urbano habitacional, conforme lo establecido en el artículo 4° de la Ley.

La oficina responsable deberá brindar la información resultante a la Autoridad de Aplicación mediante la incorporación de los datos recabados en la Base de Datos Única que funcione en el ámbito de ésta y de conformidad con las pautas que ella determine.

### **COMENTARIOS al Artículo 6°**

*Acá se plantea el mecanismo de registro y atención de los pedidos que realizarán los barrios y los particulares:*

- *El Municipio, que está más cerca de la gente, arma el registro de las demandas con los problemas y las propuestas de los barrios y de la gente.*
- *Eleva el listado a la Autoridad de Aplicación provincial para que se planifique y se le de prioridad de acuerdo a las posibilidades de los distintos organismos y profesionales que tienen que intervenir.*

- *Aquí también va a tener mucha importancia la palabra del Consejo Provincial de hábitat, del que vamos a hablar más adelante.*



# Ley 14.449

## Artículo 7°

### **Autoridad de Aplicación. Deberes.**

La Autoridad de Aplicación provincial será establecida por el Poder Ejecutivo en la reglamentación, asegurando que la misma cuente con la asignación presupuestaria, dotación de personal y capacidad técnica necesarias para cumplir con su deber de formular, implementar y evaluar las políticas, planes, programas, proyectos y normas de vivienda y hábitat, así como de velar por su cumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley.

### **Reglamentación: ARTÍCULO 7°. Autoridad de Aplicación.**

Determinar como Autoridad de Aplicación de la Ley N° 14.449 al Ministerio de Infraestructura, quien tendrá la facultad de dictar las normas complementarias que resulten necesarias para el cumplimiento de los objetivos definidos en la Ley, como asimismo de delegar en sus diversas reparticiones las competencias que posee como Autoridad de Aplicación.

Para conversar con el grupo o la organización  
¿sabemos qué organismo u organismos de la municipalidad tienen a su cargo la implementación de esta ley?

### **COMENTARIOS al Artículo 7°**

*La autoridad de aplicación es la responsable de la aplicación de la ley a nivel provincial. En este caso el Ministerio de Infraestructura.*

*Otros organismos van a tener distintas intervenciones también en el marco de la ley:*

- *Banco Provincia tiene el fideicomiso (recauda la plata y la cuida),*
- *Las escrituras las realizará la Escribanía General de Gobierno*
- *Las Subsecretaría de Tierra y Urbanismo del Ministerio de Infraestructura se ocupará de los temas de regularización dominial.*



# de Acceso Justo al Habitat

## Artículo 8°

### Lineamientos generales.

La Autoridad de Aplicación y los Municipios deberán implementar en forma progresiva y según los medios disponibles, entre otras, actuaciones de diferente escala dirigidas a:

- a) Proveer suelo urbanizable en centros urbanos y zonas rurales.
- b) Desarrollar nuevas áreas residenciales en centros urbanos o en asentamientos rurales, mediante la construcción de conjuntos de viviendas o urbanísticos completos o de desarrollo progresivo que cuenten con la infraestructura y los servicios, las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes.
- c) Ejecutar proyectos de integración socio urbanístico de villas y asentamientos precarios.
- d) Impulsar programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de viviendas tanto urbanas como rurales.
- e) Promover la recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación, preservando el valor del patrimonio histórico y social.
- f) Ejecutar la construcción, ampliación y/o mejoramiento de servicios de infraestructura básicos, de equipamientos comunitarios y/o de espacios públicos recreativos.

- g) Asegurar, en coordinación con la Escribanía General de Gobierno, 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.
- h) Atender la refuncionalización, rehabilitación y adecuación normativa de inmuebles fiscales aptos para finalidades de uso social y colectivo, en particular la provisión de suelo fiscal, a los fines de su incorporación al Programa PRO.CRE.AR creado por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional 902 de fecha 12 de junio de 2012, exceptuando a los bienes incorporados de la aplicación del Decreto-Ley 8.912/77.

**Reglamentación: ARTÍCULO 8° . Lineamientos Generales.** Para la consecución de los fines establecidos en el inciso “a” del artículo reglamentado, los Municipios deberán adecuar los planes de ordenamiento existentes determinando zonas de promoción del hábitat social mediante las cuales se creará suelo urbanizable.

Subsidiariamente, y con el objeto de cumplir las obligaciones que le son impuestas, la Autoridad de Aplicación podrá proponer la implementación de tales zonas, a los efectos de garantizar una oferta de suelo urbanizable homogénea a escala regional.

El Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires deberá adecuar sus operatorias a los preceptos establecidos en la Ley a fin de garantizar una adecuada coordinación de las políticas implementadas.

# Ley 14.449

## COMENTARIOS al Artículo 8º

Tanto a provincia como los municipios deben aplicar la ley. Para ello, deben ajustar sus normas legales y urbanísticas, cambiar los códigos de ordenamiento urbano, las disposiciones internas, la forma de intervenir en tierra y vivienda, de acuerdo a los principios rectores de esta ley. También el Instituto de la Vivienda debe ordenar sus operatorias para que estén en regla con lo que determina la ley.



Fundamentalmente deben:

- 1.- Generar suelo para implementar las políticas de tierra y vivienda a través de diversos instrumentos.
- 2.- Construir ciudad urbana y rural con servicios, equipamientos e infraestructura.
- 3.- Trabajar en el mejoramiento de la situación urbana y dominial de villas y asentamientos.
- 4.- Buscar formas, operatorias y programas para construir, autoconstruir, mejorar, remodelar o ampliar casas en el campo y en la ciudad.
- 5.- Mejorar las construcciones (ya sean casas o edificios) que estén abandonadas, a medio construir, o que están en peligro de deteriorarse, para hacerlas útiles y ponerlas en condiciones.
- 6.- Reparar o construir redes de agua, luz, gas, cloacas, asfalto, desagües pluviales y todo servicio que ayude a mejorar la calidad de vida de la gente de la ciudad y el campo.
- 7.- combatir la especulación urbana, promover procesos de urbanización y aumentar la oferta de lotes urbanizados.

Para seguir reflexionando sobre estos temas:

- ¿alcanza con que el Estado tenga un banco de tierras? Si esas tierras estuvieran, por ejemplo, en lugares lejanos y sin servicios ¿se puede concretar el derecho a la ciudad?
- ¿qué otras medidas puede tomar el Estado para facilitar el acceso a lotes urbanizados?
- ¿cómo puede hacer para combatir la especulación?



# de Acceso Justo al Hábitat

## Artículo 9º

**Afectación de recursos.** La totalidad de los recursos, sean estos en dinero, obras o tierras, obtenidos a través de la aplicación de los instrumentos de actuación y mecanismos de gestión reglamentados en la presente ley deben ser destinados a los fines determinados en el artículo precedente. La reglamentación establecerá los mecanismos de administración financiera adecuados para garantizar la intangibilidad de los mismos.

### **Reglamentación: ARTÍCULO 9º. Afectación de Recursos.**

Para garantizar la intangibilidad de los recursos destinados a cumplir los fines previstos por el artículo 8º de la Ley, se establecen los siguientes mecanismos de administración financiera:

a) El Fondo Fiduciario Público “Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat”, creado por la Ley N° 14.449 en sus artículos 37 a 43, y reglamentado por los artículos del presente.

b) La creación por parte de cada Municipio de una cuenta especial denominada “Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat”, con asignación y destino específico. El aporte de los recursos que la integren serán los originados por la aplicación de los instrumentos de actuación y mecanismos de gestión de la Ley, como asimismo aquéllos generados por la modificación introducida por el artículo 64 de la Ley al Decreto Ley N° 8.912/77 y todo otro recurso que se asigne con destino a la misma.

### **COMENTARIOS al Artículo 9º**

*La Ley de Acceso Justo al Hábitat tiene recursos propios para poder funcionar, que se obtienen a través de los diversos instrumentos de actuación. Este artículo es muy importante, porque busca proteger esos recursos para que sólo sean aplicados a los fines establecidos en esta ley.*

*Un fondo fiduciario es una herramienta financiera a través de la cual se administran recursos monetarios para un fin específico.*

*Las cuentas especiales creadas por los municipios también sirven para administrar recursos financieros para un fin específico.*

*Para administrar bienes inmuebles hay otros mecanismos como un banco de tierras.*



# CAPÍTULO II

## PRINCIPIOS RECTORES

### Resumen

En este capítulo vamos a encontrar como el alma o el espíritu de la ley, las convicciones más profundas que la sostienen. Son cuatro principios rectores que le dan sentido a todo el articulado. Cada uno es importante y tienen que ver con los derechos, la justicia y la comunidad. A continuación podemos ver cuáles son, qué dice sobre ellos la ley y las explicaciones correspondientes.

# de Acceso Justo al Hábitat

## Artículo 10°

### Principios rectores.

Las políticas de vivienda y hábitat que se implementan se encuentran regidas por los siguientes principios:

- El derecho a la ciudad y a la vivienda.
- La función social de la propiedad.
- La gestión democrática de la ciudad.
- El reparto equitativo de cargas y beneficios.

**SIN REGLAMENTAR**

### COMENTARIOS al Artículo 10°

Los PRINCIPIOS RECTORES son aquellos donde está EL ESPIRITU DE LA LEY. Constituyen el marco conceptual e ideológico de la ley. Son sus cuatro pilares fundamentales. Las nociones más profundas en las que se basan todas las acciones que se proponen en la ley.

Cualquier artículo de la ley que quiera interpretarse, tiene que ser mirado a través de estos 4 principios.

Los principios rectores son como las banderas que representan las luchas populares consagradas en la ley. Todos los principios rectores apuntan a mayor justicia distributiva: mejor distribución de la tierra y de los lugares para habitar, mayor distribución de recursos, distribución de responsabilidades y beneficios, distribución de información y toma de decisiones.



# Ley 14.449

## Artículo 11°

### Derecho a la Ciudad y a la Vivienda.

Todos los habitantes de la Provincia tienen garantizado el derecho al uso y goce de la ciudad y de la vivienda, entendiendo a éstos como el derecho a:

- Un lugar adecuado para vivir en condiciones que favorezcan la integración plena a la vida urbana.
- Acceder a los equipamientos sociales, a las infraestructuras y a los servicios.
- Desenvolver apropiadamente las actividades sociales y económicas.
- Usufructuar de un hábitat culturalmente rico y diversificado.

## SIN REGLAMENTAR

### EL DERECHO A LA VIVIENDA ESTÁ EN LA CONSTITUCIÓN DE LA PROV. DE BS.AS.:

**Artículo 36** - La Provincia promoverá la eliminación de los obstáculos económicos, sociales o de cualquier otra naturaleza, que afecten o impidan el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales. A tal fin reconoce los siguientes derechos sociales: INC. 7- A la Vivienda. La Provincia promoverá 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.

Una ley especial reglamentará las condiciones de ejercicio de la garantía consagrada en esta norma.

### COMENTARIOS al Artículo 11°

Es importante que el Estado reconozca el derecho a la Ciudad y a la Vivienda como lo que es: un derecho. Todos los habitantes de la provincia tenemos derecho a vivir en la Ciudad y a no ser expulsados. Podemos entender este derecho en dos aspectos:

- el derecho de los pobres a vivir en los centros urbanos (a no ser expulsados de los centros por la dinámica del mercado)
- el derecho de los habitantes de las zonas y barrios alejados a habitar ciudad, es decir a tener acceso a las infraestructuras, los equipamientos, la conectividad, la cultura, la educación, el deporte, el transporte público... y todo lo que conforma la ciudad.

No alcanza sólo con la vivienda.

Tenemos derecho a tener en el lugar en que elegimos vivir: luz, gas, agua, desagües para la lluvia, cloacas, calles, alumbrados público, plaza o cancha de fútbol, lugar público para tomar mate con los vecinos o amigos, colectivo para trasladarnos que no quede lejos, escuela y universidad cercanas, salita u hospital para cuidar la salud, lugares para esparcimiento recreativo, deportivo y cultural....



# de Acceso Justo al Hábitat

## Artículo 12°

### **Función social de la propiedad inmueble**

La propiedad inmueble cumple su función social cuando respeta las exigencias y determinaciones expresadas en las leyes y normas generales, así como en los planes, proyectos y reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, con el fin de garantizar la calidad de vida, el uso ambientalmente sostenible del territorio y la justicia social.

### **SIN REGLAMENTAR**



### **COMENTARIOS al Artículo 12°**

Lo importante es que aquí se reconoce un derecho de todos que es más importante que el derecho individual de cada uno. Este principio subordina la propiedad privada al bien común. La propiedad privada no es absoluta, está limitada por las necesidades de toda la sociedad. Por ejemplo cuando se tienen un gran número de viviendas vacías y cerradas y los precios de los alquileres son altos y faltan viviendas para alquilar. Poner esas viviendas en función social es promover que se alquilen ya

que así habría más ofertas de alquileres y bajarían sus precios, lo que beneficiaría al conjunto de la sociedad.

Hasta ahora la tierra y la vivienda se manejan como una mercancía, con poca o nula intervención del Estado. Esta ley crea herramientas para que el Estado pueda regular y movilizar el mercado de suelos.

La Constitución del año 1949 consagraba la función social de la propiedad. Hoy está referenciado en los tratados internacionales a los que Argentina adhirió y que tienen rango constitucional y en el código civil y comercial (art. 240)

## Artículo 13°

### **Gestión democrática de la ciudad.**

La gestión democrática de la ciudad se entiende como un proceso de toma de decisiones que asegure la participación activa, protagónica, deliberante y autogestionada de la comunidad en general y de los ciudadanos en particular y, en especial, de las organizaciones o asociaciones civiles que fomenten el acceso al hábitat y a la vivienda.

**SIN REGLAMENTAR**

### **COMENTARIOS al Artículo 13°**

*Aquí se incorpora a las ciudadanas y los ciudadanos, a los barrios y a la comunidad en la toma de decisiones referidas al hábitat.*

*Antes se traía un proyecto elaborado del que no se podía opinar. A veces el barrio necesitaba un jardín de infantes y porque había plata para hacer una salita de salud, se hacía la salita y el barrio se quedaba sin el jardín. La ley brinda herramientas para que las y los ciudadanos puedan participar de la implementación, aplicación y control de las políticas públicas que se apliquen, especialmente aquéllos que estén organizados.*



# de Acceso Justo al Habitat

## Artículo 14°

**Reparto equitativo de cargas y beneficios.** La utilización justa y razonable de la facultad regulatoria por parte del Estado, a nivel provincial y municipal, en los procesos de planificación y ordenamiento urbano, con el objeto de evitar producir desigualdades que fomenten la concentración del suelo.

### COMENTARIOS al Artículo 14°

*Hay acciones del Estado (como determinados cambios de zonificación o importantes obras públicas) que generan grandes beneficios para los propietarios privados porque gracias a esas acciones, se produce un aumento sustancial del valor de mercado de los inmuebles afectados.*

*Entonces lo que se fundamenta en este principio es que el Estado recupere una parte de esas mayores rentas, para aplicarlos a obras que favorezcan a la población que sufre la falta de acceso a la vivienda, las infraestructuras, los equipamientos, etc.*

*Es decir, las políticas urbanas deben posibilitar la redistribución de los bienes y servicios de la ciudad.*

## REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

### CARGAS

COSTOS O INVERSIONES  
EN LO PÚBLICO PARA  
CONSTRUIR CIUDAD



PARQUES, PLAZAS, VÍAS,  
INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS  
PÚBLICOS, OTRAS CESIONES Y  
CONTRIBUCIONES

INVERSIONES QUE  
REALIZA EL ESTADO

INVERSIONES QUE  
REALIZA EL PROPIETARIO



### BENEFICIOS

RENTAS Y UTILIDADES  
GENERADAS POR LA  
ACTIVIDAD INMOBILIARIA



METROS CUADRADOS ÚTILES  
VENDIBLES, URBANIZABLES Y O  
EDIFICABLES EN FUNCIÓN DE DI-  
FERENTES USOS EN UN ENTORNO  
DE MERCADO INMOBILIARIO

BENEFICIOS QUE  
SE QUEDA EL ESTADO

BENEFICIOS QUE SE  
QUEDA EL PROPIETARIO



## SIN REGLAMENTAR

*Este artículo queda bien claro con la historia de Don Zapata.*

*Si te interesa reflexionar o charlar en tu organización sobre estos principios rectores, encontrarás ésta y otras historietas en el anexo IV de este manual*

# CAPÍTULO III

## DIRECTRICES GENERALES DE LAS POLÍTICAS DEL HÁBITAT

### Resumen

En este capítulo se tratan dos temas: los parámetros de calidad y las directrices generales de la ley. Los primeros son reglas a seguir para que todo proyecto de hábitat sea de buena calidad y dignidad. Los segundos son grandes lineamientos que orientan toda la intervención del Estado en cuestiones de hábitat y que están enmarcados en los principios rectores que analizamos anteriormente.



# de Acceso Justo al Habitat

## Artículo 15°

**Parámetros de calidad.** La vivienda y el hábitat dignos se definen según los siguientes parámetros de calidad:

- a) La localización de los proyectos habitacionales tendrá en cuenta criterios de densificación, consolidación y completamiento de las áreas urbanas, favoreciendo el aprovechamiento racional de las inversiones en equipamientos y redes de servicios, la integración socio espacial, la mixtura de usos y actividades y la riqueza y complejidad de la vida urbana. De tal forma, para su emplazamiento se priorizarán las siguientes condiciones:
  - I- La cercanía a las áreas de centralidad.
  - II- Las facilidades de accesibilidad y conectividad.
  - III- El nivel de consolidación urbana.
  - IV- La cobertura de servicios y equipamientos urbanos básicos.
- b) Los niveles de habitabilidad de la vivienda en función de su calidad constructiva, de sus parámetros de ventilación e iluminación y de sus posibilidades de crecimiento progresivo y adaptabilidad al desarrollo futuro.
- c) La calidad en el tratamiento del espacio público y la integración a las áreas circundantes.

- d) Los niveles básicos de cobertura de la infraestructura, de los servicios, del equipamiento social y de accesibilidad del transporte público.
- e) El diseño edilicio bajo pautas de eficiencia y ahorro energético según los parámetros de la Ley N°13.059 con sus modificatorias y reglamentaciones o las normas legales que en el futuro las modifiquen o reemplacen.
- f) El respeto a las normas de diseño sobre accesibilidad para personas con necesidades especiales.

### **Reglamentación: ARTÍCULO 15. Parámetros de Calidad**


Toda gestión tendiente a implementar las políticas diseñadas en la Ley N° 14.449, a realizarse por medio de planes, programas y/o proyectos, deberá contar con el certificado de pre factibilidad urbanística expedido por la Autoridad de Aplicación, a través de la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda o el organismo que en el futuro lo reemplace.

# Ley 14.449

## COMENTARIOS al Artículo 15°

Este artículo es un listado de criterios y valores a tener en cuenta cada vez que participemos o impulsemos algún plan de viviendas o de hábitat en general.

Nos dice que no basta con la vivienda, sino que ésta debe estar bien construida y ubicada, con la infraestructura y servicios necesarios para la vida cotidiana, edificada de modo de aprovechar bien la energía y que sea adecuada a las personas con diversas discapacidades. Que el nuevo barrio debe contar con espacios públicos bien diseñados y bien construidos.



*Como mejoró el barrio y qué bueno que ahora el colectivo llegue hasta aquí... llegamos a la estación mucho mejor y a menor costo*

*Ahora llegaron el agua y las cloacas.*

# de Acceso Justo al Hábitat

## Artículo 16°

### **Directrices Generales.**

Las políticas de vivienda y hábitat son una función y responsabilidad pública y, por lo tanto, deben garantizar la defensa de derechos colectivos por aplicación del principio de la función social de la propiedad. Los planes, estrategias, programas, operatorias, proyectos y normas que conforman dichas políticas se rigen por las siguientes directrices generales:

- a) Promoción de la justa distribución de las cargas y de los beneficios generados por el proceso de urbanización.
- b) Fortalecimiento de la regulación pública sobre el suelo urbano con la finalidad de desalentar prácticas especulativas, utilizando instrumentos de recuperación y redistribución social de la valorización de los inmuebles.
- c) Diseño e implementación de un abordaje integral mediante acciones que vinculen solidariamente instrumentos urbanísticos, herramientas de gestión del suelo y operatorias de urbanización y vivienda.
- d) Fomento de la participación permanente de la población y de las asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad tanto en las etapas de formulación y de ejecución, como en las de evaluación y seguimiento.
- e) Impulso a la integración socio-urbanística y a la regularización

de la tenencia de la tierra en villas y asentamientos precarios con la finalidad de hacer efectiva la incorporación de la propiedad del suelo como un derecho de los habitantes.

- f) Diversificación y promoción de la pluralidad de las respuestas, en atención a las diferentes demandas y posibilidades de acceso a distintas soluciones habitacionales de los diversos grupos sociales.
- g) Incorporación y revalorización de las experiencias organizativas y las prácticas de los sectores populares, estimulando los procesos de autogestión del hábitat a través del cooperativismo y de otras formas asociativas, apoyando la investigación, experimentación y desarrollo de tecnologías apropiadas a dichos procesos.
- h) Evaluación constante de las políticas y acciones implementadas, analizando periódicamente su impacto.

## **SIN REGLAMENTAR**

### **COMENTARIOS al Artículo 16°**

*Las políticas públicas son herramientas que tiene el Estado para intervenir en las cuestiones comunes de una sociedad. Este artículo marca cuáles son los grandes lineamientos que tendrán que seguir todos los planes, programas, proyectos, normas y estrategias que se hagan en el marco de las políticas públicas de hábitat y vivienda.*

# LEY 14.449

- *Gestionar políticas de hábitat tiene costos y genera beneficios, como ya vimos más arriba. Las políticas de hábitat tendrán que contemplar formas más justas de distribuir esos costos y esos beneficios.*
- *Los planes, programas, proyectos, normas y estrategias de una política pública de hábitat, tienen que tender a que el Estado regule el mercado de la tierra, la vivienda y los alquileres, para combatir la especulación y facilitar el acceso a todas las familias.*
- *Los planes, programas y proyectos, siempre que se pueda, deberán tender a realizar intervenciones integrales.*
- *En todos ellos buscará promover la participación de la población y de sus organizaciones en todo el proceso.*
- *Generar las condiciones para que las villas y asentamientos se vayan transformando en barrios integrados al resto de la ciudad, con condiciones habitacionales adecuadas es una obligación del Estado y un derecho de la sociedad.*
- *Disponer de herramientas de gestión alternativas, diversas y adecuadas a cada situación.*
- *Tomar en cuenta como antecedentes que pueden brindar herramientas, procedimientos, nuevas ideas, todo lo que han hecho los barrios para solucionar sus problemas de hábitat.*
- *Evaluar constantemente lo que se va haciendo*



# CAPÍTULO IV

## INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN

### Resumen

Acá llegamos a lo que decíamos de la "caja de herramientas". En este capítulo la ley propone una serie de programas y medidas que permiten concretar sus principios rectores. Están planteados en ocho secciones. Vamos a ir analizando cada uno.

Vale aclarar que además de estos, pueden crearse otros instrumentos de actuación según la realidad de cada territorio, con los objetivos y principios rectores como marco y con la participación de todos los actores.

## SECCIÓN I Resumen

### PROMOCIÓN DE PROCESOS DE PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT Y DE URBANIZACIONES PLANIFICADAS

Aunque el título parece difícil, en esta sección se describe cómo hacer planes de lotes con servicios. Se habla de producción social del hábitat porque estos programas pueden ser realizados por las organizaciones y porque las familias autconstruyen sobre lotes en tierra apta y con red de agua potable, pilares de luz, y pozos y cámaras sépticas o cloacas que van pagando en cuotas.

Además de algunas definiciones claves en estos procesos, esta sección establece cómo tienen que gestionarse los planes de lotes con servicios y cuáles son las características y requisitos de una urbanización de este tipo. Por ejemplo medidas de lotes y calles, infraestructuras, ubicación, cuidando de no extender la ciudad hacia las zonas de la agricultura familiar.

Algunos barrios nacidos de esta modalidad son El Milenio en Cuartel V - Moreno, Pachamama en Villa Udaondo - Ituzaingó y San José Obrero III en Parque San Martín - Merlo.

# de Acceso Justo al Habitat

## Artículo 17°

### Programa de Lotes.

Créase, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, el Programa de Lotes con Servicios con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias bonaerenses.

### Reglamentación: ARTÍCULO 17. Programas de Lotes.

Para la presentación de proyectos ante la Autoridad de Aplicación en el marco del programa Lotes con Servicios, los mismos deberán contener:

- a) Solicitud de adhesión al programa;
- b) Acreditar el aporte de la tierra;
- c) Certificado de pre factibilidad urbanística de conformidad con el artículo 15 de esta reglamentación;
- d) Certificado de aptitud técnica;
- e) Descripción del modo de ejecución de las obras;
- f) Previsión de un procedimiento de adjudicación a los beneficiarios.

La Autoridad de Aplicación evaluará, a fin de su aprobación, únicamente aquellos proyectos que cumplan con los requerimientos indicados en el párrafo precedente.

### COMENTARIOS al Artículo 17°

*Este artículo retoma la experiencia de muchas organizaciones que lograron solucionar su problema de vivienda a través de un plan que demostró ser exitoso: los lotes con servicios, donde la organización pone la tierra donde se realizan las obras de infraestructura básica (como redes de energía eléctrica y de agua, apertura de calles, etc.) Las familias adjudicatarias, organizadas, van autoconstruyendo sus viviendas y logrando mejoras para el barrio.*

*Ahora, para que pueda llegar a más familias es imprescindible que el Estado (nacional, provincial o municipal) tome los lotes con servicios como una POLITICA PÚBLICA. Esto es lo que posibilita el artículo 17. En su reglamentación se enumeran los requisitos para presentar proyectos de lotes con servicios.*

### **De políticas anticipatorias y políticas reparatorias**

*Un plan de lotes con servicios se puede planificar: dónde hacerlo, con quiénes, de qué manera. Por eso decimos que es una política anticipatoria. Se organiza antes y las familias se mudan después. Las políticas reparatorias, como la regularización de asentamientos, llegan tiempo después de que las familias se instalan en una tierra. Nadie quiere que las familias tengan que pasar por la difícil y dura decisión de tomar tierra. Por eso son mejores las políticas anticipatorias. Además tienen menos costo en plata, en tiempo y en trámites.*

# Ley 14.449

## Artículo 18°

### **Promoción de procesos de organización colectiva.**

La Autoridad de Aplicación y los Municipios deben impulsar, a través de programas específicos, todos aquellos proyectos e iniciativas habitacionales y de urbanización que promuevan procesos de organización colectiva de esfuerzo propio, ayuda mutua y autogestión del hábitat, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro debidamente constituidas, incluyendo la gestión y administración cooperativa de los conjuntos habitacionales, una vez construidos.

### **COMENTARIOS al Artículo 18°**

*La intervención de los vecinos es fundamental en la creación del Hábitat Justo. Por eso se pretende que el Estado anime, impulse, promueva la organización de los barrios creados o a crearse. Porque el trabajo no termina cuando se hacen las viviendas, se logra la escritura, o se consigue al gas. Siempre se puede mejorar el barrio y para eso se necesita ORGANIZACIÓN COLECTIVA.*

**La organización  
hace la Fuerza**

**SIN REGLAMENTAR**





# de Acceso Justo al Habitat

## Artículo 19º

### Definiciones.

A los fines de esta ley se entiende por:

- a) **Producción Social del Hábitat**, a todos aquellos procesos generadores de partes o de la totalidad de espacios habitacionales y de espacios y servicios urbanos que se realizan a través de modalidades de autogestión individuales o colectivas;
- b) **Lotes con Servicios**, a los proyectos de intervención urbanística que incluyen la dotación de redes de infraestructura, con o sin la provisión de un núcleo habitacional básico, y de facilitación de acceso a los servicios tanto en parcelas existentes como en nuevos parcelamientos;
- c) **Vivienda de construcción y mejoramiento progresivo**, a toda aquella unidad que, partiendo de un núcleo básico que permita su ocupación y habitabilidad en una etapa inicial, pueda crecer y mejorarse progresivamente, manteniendo la calidad constructiva, hasta alcanzar una superficie adecuada al tamaño y crecimiento de la familia;
- d) **Urbanización progresiva**, a aquellos emprendimientos en los que la construcción de las redes de agua y saneamiento, electricidad, drenaje pluvial, alumbrado público y mejoramiento vial se llevan a cabo de manera gradual, sucesiva y continua hasta alcanzar los estándares de cobertura y prestación de servicios exigidos por la legislación aplicable.

**SIN REGLAMENTAR**

### COMENTARIOS al Artículo 19º

En este artículo la ley avanza con definiciones que ayudan a entender las acciones que se irán proponiendo.

*La idea siempre es que las mejoras que se vayan incorporando a la ciudad y al barrio sean reales y eficientes. No se pretende construir todo de cero, sino respetar y aprovechar todo lo bueno que los pobladores ya fueron haciendo en estos años.*

*Lo mismo sucede con los servicios que debe aportar el Estado. Por eso la ley define que entiende por cada cosa, es decir, cuando hablamos de Producción Social del Hábitat, estamos hablando de la intervención o mejoramiento que ya han realizado, tanto el Estado como los vecinos a través del accionar individual (en su lote o casa) o colectivo (en el barrio mejorando las plazas, construyendo una salita o iniciando la regularización dominial).*

*También es importante la idea de "obras progresivas", quiere decir que no siempre se pueden completar en una etapa la totalidad de las obras o etapas del proyecto. La ley posibilita que las obras se vayan completando gradualmente en el tiempo.*

**Los lotes con servicios  
son una solución  
para el pueblo**



# Ley 14.449

## Artículo 20°

### Admisión de proyectos.

Para la ejecución de los emprendimientos descritos en los artículos anteriores de esta Sección, pueden admitirse parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios y dotaciones de estacionamientos, diferentes a los establecidos por el Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Un proyecto integral debe asegurar que, de manera progresiva, se alcancen adecuadas condiciones físicas, de habitabilidad y de funcionalidad urbana y ambiental. A tal efecto, se procurará alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por la mencionada legislación y las normas medioambientales y serán exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que será fundamentada expresamente.
- b) El emplazamiento del proyecto debe ser apto para uso residencial, ubicado dentro del área urbana, con preferencia en zonas de completamiento y consolidación de tejido o en sectores adyacentes a las áreas urbanas, aptos para producir una ampliación urbana.
- c) El proyecto debe contemplar la dotación progresiva de los servicios básicos de infraestructura.
- d) En los casos de urbanizaciones sociales planificadas, deben asegurarse las medidas necesarias para la inmediata ocupación del barrio por parte de los beneficiarios seleccionados y el inicio de la construcción de las unidades habitacionales una vez que se hayan concluido las obras de urbanización.
- e) En los casos de proyectos habitacionales y/o de urbanizaciones

sociales planificadas, éstos deben ser promovidos por la Autoridad de Aplicación, por los Municipios, por autogestión de las familias beneficiarias o a través de una entidad sin fines de lucro debidamente constituida que los patrocinen y que las organicen para su ejecución por esfuerzo propio, ayuda mutua o cualquier otra forma de participación directa.

Barrio El Milenio, año 2000



Barrio El Milenio, año 2007



# de Acceso Justo al Habitat

**Reglamentación: ARTÍCULO 20. Admisión de proyectos** El análisis de pre factibilidad previsto en el artículo 15 de la presente reglamentación verificará la posibilidad de construcción (factibilidades de servicios y parámetros constructivos) y determinará los alcances del plan progresivo, considerando las condiciones físicas de habitabilidad y de funcionalidad urbana y ambiental.

Los planes progresivos, se deberán plasmar en un esquema director con las pautas de diseño a seguir en materia de trazado, dimensiones y localización de espacios verdes, reservas para equipamiento comunitario, continuidad vial e integración con el entorno y parámetros de subdivisión y ocupación.

La Autoridad de Aplicación resolverá sobre la admisibilidad de los proyectos conforme las pautas previstas en la Ley y las normas que en su consecuencia se dicten.

## COMENTARIOS al Artículo 20°

En este artículo se establecen condiciones para llevar adelante un proyecto de plan de lotes con servicios: que el proyecto garantice condiciones adecuadas a para la vida cotidiana de las familias, que se vaya de a poco extendiendo los servicios a todos los lotes, que el lugar donde se realice sea accesible y tenga medios de transporte públicos cercanos, que las familias se puedan mudar a su lote lo antes posible, etc.

## PROGRESIVIDAD EN LA URBANIZACIÓN

1. CALLES, AGUA Y LUZ
2. ALUMBRADO PÚBLICO Y VEREDAS
3. RED DE CLOACAS
4. RED DE GAS
5. ASFALTO Y CORDÓN CUNETA

*¡ Este artículo  
es muy  
importante !*



# Ley 14.449

## Artículo 21°

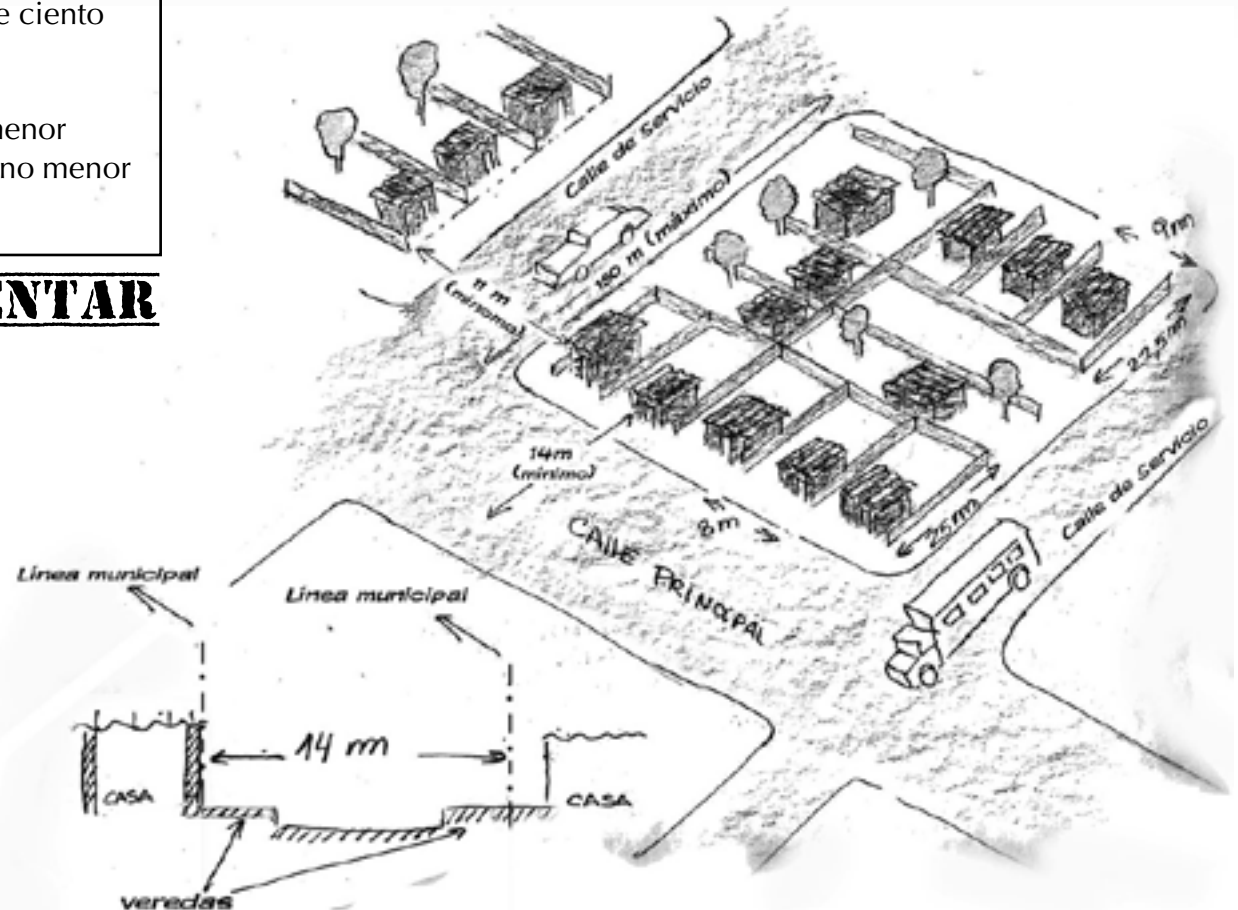
**Prohibición de admisión.** En relación a lo dispuesto en el artículo precedente, en ningún caso pueden ser admitidos:

- Vías públicas vehiculares menores a catorce metros (14m.) de ancho, salvo en calles de servicio cuyo ancho mínimo será de once metros (11m.), con una longitud máxima de ciento cincuenta metros (150m.).
- La constitución de parcelas con una superficie no menor a doscientos metros cuadrados (200m<sup>2</sup>.) y un frente no menor a ocho metros (8,00m.).

*Para calles vehiculares:  
14 m de ancho (mínimo)  
y calles de servicio 11 m (mínimo)  
longitud de calle  
de servicio: 150 m (máximo)*

## SIN REGLAMENTAR

*En el caso de los lotes:  
no menos de 200 mts<sup>2</sup> con  
Frente de 8 metros (el lote más  
chico debe medir por ejemplo:  
8 metros de Frente por 25 de  
largo,  
o 9 mts x 22,5 mts,  
o 10 mts x 20 mts,  
u 11mts x 18,5 mts, etc)*

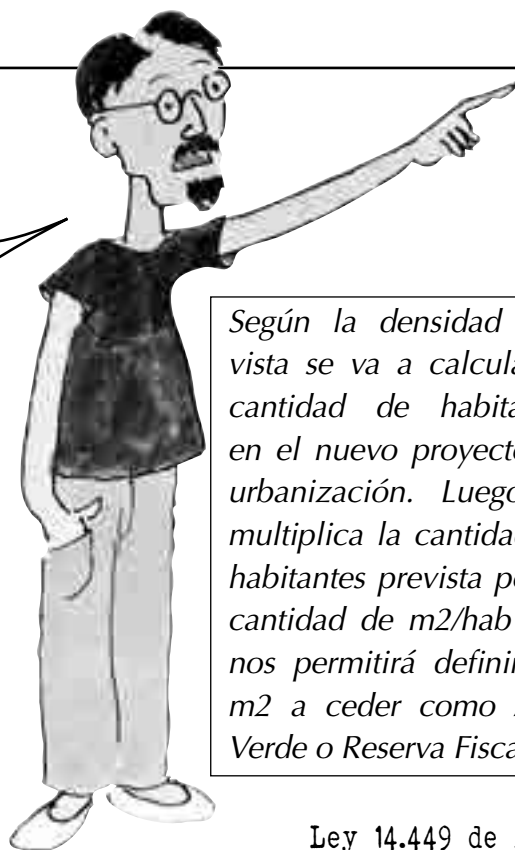


# de Acceso Justo al Habitat

## Artículo 22°

**Casos especiales de admisión.** Pueden admitirse parcelas con una superficie mínima de hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150m<sup>2</sup>.) y con un frente de hasta siete metros (7m.) cuando el proyecto de urbanización contemple superficies de reservas destinadas a espacios verdes públicos y a equipamientos comunitarios mayores al treinta por ciento (30%) de las establecidas en el artículo 56° del Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias.

*Esto es así porque se necesitan espacios verdes y equipamiento comunitario en lugares donde hay mucha gente.*



*Según la densidad prevista se va a calcular la cantidad de habitantes en el nuevo proyecto de urbanización. Luego se multiplica la cantidad de habitantes prevista por la cantidad de m<sup>2</sup>/hab que nos permitirá definir los m<sup>2</sup> a ceder como Área Verde o Reserva Fiscal*

## COMENTARIOS al Artículo 22°

*Solamente se permiten lotes de 150 mts 2 con frente de 7 metros con un 30% más que las dimensiones que se especifican abajo. Se permiten lotes de 7 mts de frente por 21,50 mts de fondo cuando se proyecte superficies para Área Verde de uso público (plazas) y superficies para Reserva Fiscal (futura escuela, centro de salud o comisaría) un 30% superiores a las establecidas por la ley 8912*

Ampliación de áreas urbanas	Área Verde Según ley 8912	Reserva Fiscal Según ley 8912	Área Verde Según 8912 +30 %	Reserva Fiscal Según 8912 +30 %
de hasta 2.000 habitantes	3,5 m <sup>2</sup> /hab.	1 m <sup>2</sup> /hab.	4,55 m <sup>2</sup> /hab.	1,30 m <sup>2</sup> /hab.
De 2001 a 3.000 hab.	4 m <sup>2</sup> /hab.	1 m <sup>2</sup> /hab.	5,20 m <sup>2</sup> /hab.	1,30 m <sup>2</sup> /hab.
De 3.001 a 4.000 hab.	4,5 m <sup>2</sup> /hab.	1 m <sup>2</sup> /hab.	5,85 m <sup>2</sup> /hab.	1,30 m <sup>2</sup> /hab.
De 4.001 a 5.000 hab.	5 m <sup>2</sup> /hab.	1,5 m <sup>2</sup> /hab.	6,50 m <sup>2</sup> /hab.	1,95 m <sup>2</sup> /hab.
Más de 5.000 hab.	6 m <sup>2</sup> /hab.	2 m <sup>2</sup> /hab.	7,80 m <sup>2</sup> /hab.	2,60 m <sup>2</sup> /hab.

## Artículo 23°

### **Infraestructura mínima.**

Los proyectos de urbanización deben prever como mínimo las siguientes obras de infraestructura que se ejecutarán en forma progresiva:

- a) Apertura, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.
- b) Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.
- c) Provisión de agua potable en cantidad y calidad.
- d) Sistema de eliminación de excretas que asegure la no contaminación.
- e) Forestación y señalización urbana.

Estos proyectos de infraestructura deben ser aprobados, con carácter previo, por los organismos con competencia específica según corresponda.

### **Reglamentación: ARTÍCULO 23. Infraestructura mínima.**

Infraestructura mínima. Para ejecutar las obras de infraestructura mínima progresiva de agua potable y eliminación de excretas previstas en los incisos c) y d) del artículo 23 de la Ley N° 14.449, se deberá considerar la relación entre la dimensión mínima de parcela y la densidad neta poblacional (cuyo mínimo computable será de un promedio de cuatro (4) personas por parcela), de acuerdo a los siguientes parámetros:

- a) En las parcelas de superficie menor a 200 m<sup>2</sup> (o promedio del conjunto), será exigible la provisión de los servicios de agua corriente y cloacas, o servicio centralizado y planta de tratamiento.
- b) En las parcelas cuyas superficies oscilen entre los 200 m<sup>2</sup> y 270 m<sup>2</sup>

se exigirá la provisión del servicio de agua corriente y una certificación expedida por la Autoridad del Agua, en la que se asegure que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento de agua.

- c) En parcelas a crear con superficies superiores a 270 m<sup>2</sup> (o promedio del conjunto), no se exigirán los servicios de agua corriente y cloacas, debiendo certificarse por la Autoridad del Agua la calidad y capacidad de extracción de la fuente de agua.

### **COMENTARIOS al Artículo 23°**

*Este artículo establece cuáles son los mínimos servicios que tiene que tener cualquier barrio:*

- *Las calles tienen que estar abiertas y ser transitables (no quiere decir que tienen que ser de asfalto), que no se inunde, para lo que se necesita que el agua de lluvia escurra y no se estanque (para ello hay que realizar un proyecto de desagües pluviales, que tenga en cuenta las pendientes naturales del terreno y defina hacia dónde se encausa el agua, sin causar perjuicios a otros barrios o vecinos)*
- *que el agua que usamos y desechemos sea conducida por los desagües cloacales del barrio (si cuenta con red) o a un sistema individual (de cámara séptica y pozo absorbente), de manera que no quede estancada en la calle o en la zanja.*
- *También es importante la luz, dentro de la casa como el alumbrado público en la calle y en el barrio en general. Esto nos permite vivir más seguros, más tranquilos y mejor.*
- *Además tenemos que tener agua buena, para cocinar, para bañarnos, para limpiar la casa y con buena cantidad, para evitar problemas, por ejemplo que haya menos caudal en verano, que es cuando más se usa, o que directamente se corte. Por eso es importante también hacer un uso responsable del agua (no tener pérdidas, cuidar que las canillas no goteen, que el baño no pierda, etc).*

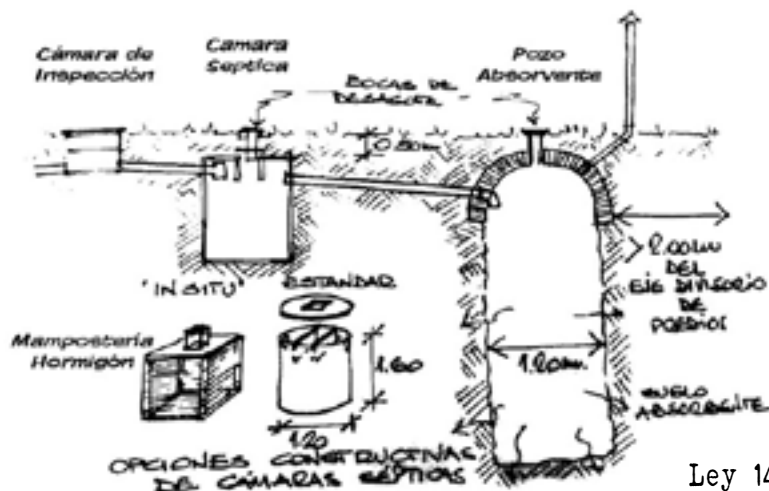
# de Acceso Justo al Hábitat

Si se realiza una red de distribución, es importante:

- Que sea diseñada por un especialista.
- Que el proyecto esté aprobado por la Empresa Concesionaria responsable del agua en la zona de manera que la red pueda pasar a integrar la red general del distrito.
- Si no tenemos acceso a cloacas, los pozos negros hay que hacerlos bien, no deben tener contacto con la napa de agua, para que no se contamine el agua, para que no desborden, etc; Es muy importante la colocación de cámaras sépticas de tamaño adecuado a la cantidad de habitantes que vivan en el lote. Es muy importante para la salud de la familia: con cloacas o cámaras sépticas y un pozo bien hecho se evitan muchas enfermedades.
- Por último, algunas cosas que son también importantes:
  - Dar nombres a las calles. Para ello consultar en Catastro Municipal si la calle es continuación de alguna calle existente.
  - Continuar con la altura de la calle si es una continuación, numerar cada casa. La numeración también debe consultarse en Catastro Municipal. Con esto se asegura que pueda entrar el correo, que se identifique cada lote.
  - Forestar, es decir sembrar árboles y plantas. Esto mejora nuestra vida, ya que se vive en lugares que entre los gases de los autos, la quema de pasto, los arroyos cercanos que pueden estar contaminados, comprometemos el medio ambiente. Los árboles y las plantas aportan a nuestro medio ambiente el oxígeno que es esencial para nuestra vida.

Los proyectos de infraestructura deben ser aprobados por el Estado y, en algunos casos, por las empresas prestatarias del servicio, antes de realizarlos.

En la reglamentación se establece además que en los lotes con lotes más chicos se requerirán mayores obras de infraestructura.



Debe contar con desagües cloacales:

Instalación sanitaria

Tendido eléctrico:

Luz en calles  
Luz en las casas

Nombre de calles

Agua potable:

Apertura de calles

## Artículo 24°

### Acceso a agua potable

Los proyectos de urbanización deben incluir conexión a la red centralizada o colectiva de agua potable y/o de desagüe cloacal o construcción de plantas potabilizadoras y/o de tratamiento, cuando se determine que mediante sistemas individuales no se asegure un adecuado saneamiento en función de las condiciones hidrogeológicas del predio y la densidad de población propuesta.

**Reglamentación: ARTÍCULO 24. Acceso al Agua Potable.** Acceso al Agua Potable. Sin perjuicio de la progresividad establecida en la Ley para la provisión de servicios de agua y cloacas, en todas las intervenciones se requerirá la previa autorización de la Autoridad del Agua para el permiso de vuelco o la captación del recurso, siempre que no sea exigible la provisión de los servicios de red centralizados de agua corriente o cloacas.



### COMENTARIOS al Artículo 24°

Muchas veces no alcanza con las soluciones que se pueden dar individualmente con el pozo de agua y con el pozo ciego. Por eso este artículo propone que, cuando por el suelo y la cantidad de población que vaya a vivir al barrio lo necesite se tendrán que realizar conexiones de agua a las redes centrales o plantas potabilizadoras y también conexiones a redes centrales cloacales o plantas de tratamiento.

Hay 2 formas posibles de captar agua, una es tomándola de alguna fuente superficial como un río o laguna y otra es tomándola de la napa subterránea (3er napa). Siempre que se toma de napas subterráneas, Es necesario hacer perforaciones para llegar a la misma.

Para que la perforación esté realizada correctamente:

- Debe llegar hasta el arroyo subterráneo Puelche, que, según el lugar, corre a diferentes profundidades.
- La perforación debe estar encamisada, es decir protegida por un caño que impida que el agua de las primeras napas (que habitualmente están contaminadas) se conecte con la napa del Puelche.
- El espacio anular entre el caño camisa y la tierra debe sellarse de manera de impedir también la conexión entre napas.
- Por eso, para los casos que la ley lo exija, o sea en loteos de lotes con superficie promedio menores a 270 m<sup>2</sup>, deberá realizarse una perforación que alimente una red de uso colectivo, o, cuando sea posible, la conexión a la red oficial de agua.

El tratamiento de los desagües cloacales y su disposición final dependerá de las características del terreno, especialmente su grado de absorción y de la densidad de población. Esto definirá la solución adecuada, y puede contaminar si no está bien realizada El art 23 exige red de cloacas cuando el loteo genere lotes de menos de 200 m<sup>2</sup> promedio.



# de Acceso Justo al Hábitat

## Artículo 25°

### **Ampliación del área urbana.**

Puede procederse a la aprobación de la ampliación de áreas urbanas para la ejecución de los proyectos definidos en esta Sección en los casos en que la zona carezca de algunos de los servicios de agua corriente o cloacas o ambos, sin que sea exigible la provisión o tratamiento en forma centralizada o conexión a red, si se demuestra que las soluciones técnicas satisfactorias no exceden una inversión económica razonable y se condiciona al cumplimiento de los siguientes recaudos:

- a) Que no existan propuestas alternativas factibles dentro del área urbana.
- b) 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.
- c) Que se asegure la dotación de agua potable y un correcto sistema de desagüe cloacal o eliminación de los 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.
- d) 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.

- e) Que posea aptitud hidráulica o proyecto de saneamiento hidráulico aprobado por la autoridad competente
- f) Que no se afecte el ejercicio de actividades ligadas a la agricultura familiar.



### **Reglamentación: ARTÍCULO 25. Ampliación del Área Urbana.**

Ampliación del Área Urbana. La Autoridad de Aplicación propiciará la aprobación de la ampliación de áreas urbanas conforme lo establecido en el Decreto Ley N° 8912/77, T.O. Decreto N° 3389/87.

Los planes de ampliación de áreas urbanas que realicen los Municipios, así como los planes de escala intermunicipal que propicie la Autoridad de Aplicación, deberán acreditar el cumplimiento de los extremos exigidos por la Ley, obteniendo la aprobación de la Autoridad del Agua en los supuestos contemplados en los incisos c) y e)

# Ley 14.449

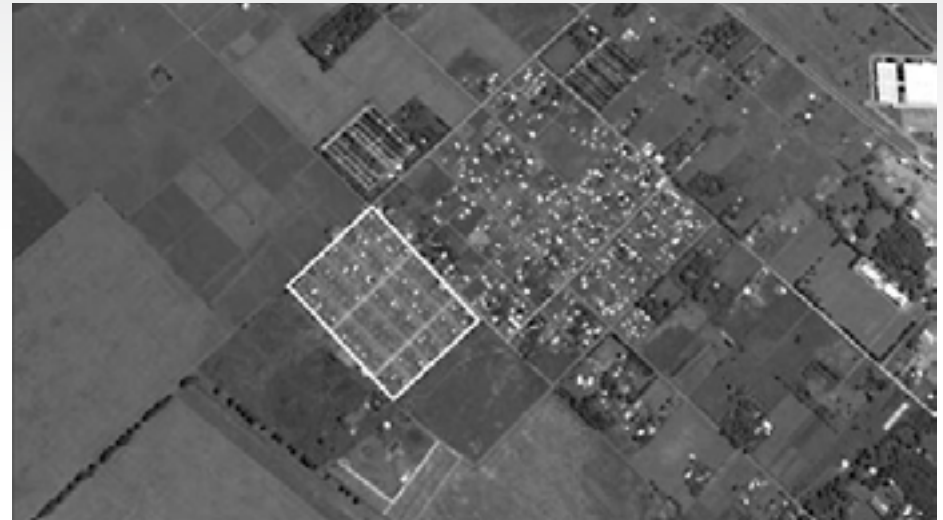
## COMENTARIOS al Artículo 25°

A veces los barrios o los predios elegidos para planes de lotes con servicios se encuentran fuera de las áreas urbanas, donde normalmente no hay ni redes de agua ni de cloacas.

Para incluir estos predios al Programa de Lotes con Servicios por parte del municipio y la provincia deben tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

- Que no haya otras alternativas dentro del área urbana,
- Que cerca existan barrios o zonas urbanas sobre todo con predominio de casas para residencia y que no haya actividades peligrosas para la población (por ejemplo una fábrica que arroje residuos peligrosos para la salud, etc)
- Que se asegure la provisión de agua, en calidad adecuada para su consumo y cantidad suficiente y la disposición de efluentes cloacales sin contaminar las napas
- Que el lugar se accesible y que se comuniquen fácilmente con la ciudad. De lo contrario se generan barrios muy alejados que no pueden integrarse a la ciudad.
- Que aunque no existan al momento del inicio del proyecto redes de agua, sea posible su conexión a las redes existentes
- Que no afecte la actividad de las chacras de la zona. El criterio de la ley es tratar siempre de conservar las actividades de agricultura familiar (porque son muy importantes para la ciudad)
- Tener autorización de la Autoridad del Agua que es el organismo provincial responsable de las aprobaciones sobre las modalidades adecuadas para acceder al agua para consumo y para el tratamiento de los efluentes cloacales.
- Que la zona no sea inundable. Para ello debe obtenerse la aprobación de la Municipalidad. Si el predio es lindero, o está atravesado por cursos de agua, debe obtenerse el Certificado de Aptitud Hidráulica de la Autoridad del Agua (Dirección Provincial de Hidráulica)

Barrio mal ubicado, sin medios de transporte ni escuela, en el medio del campo



Barrio bien ubicado, con medios de transporte, escuela y completando la trama urbana



## **SECCIÓN II Resumen**

### **INTEGRACIÓN SOCIO URBANA DE VILLAS Y ASENTAMIENTOS PRECARIOS**

En este capítulo se crea como programa lo que solíamos llamar regularización integral para los barrios que se hayan originado como una toma de tierra. Se trata de que todos los asentamientos y villas de la provincia de Buenos Aires tengan los mismos derechos (servicios, equipamiento e infraestructura, viviendas mejoradas, título de propiedad) que tienen los barrios circundantes.

Se establece la posibilidad de hacer excepciones en cuanto medidas de lotes, calles, espacios verdes, etc., si perder calidad ni dignidad en el proceso de reurbanización. Se establecen las razones o motivos para relocalizar familias. Esto es para trasladarlas a otro lugar.

De suma importancia en esta sección son:

- la creación del registro público de villas y asentamientos: que se hace mediante un relevamiento y sirve para conocer todos los barrios a regularizar en la provincia.
- la obligación que el estado tiene de organizar mesas de gestión para cualquier proceso de integración socio urbana (regularización) que se inicie en un barrio. O sea que en todo el proceso tiene que haber reuniones entre las familias y el equipo de la municipalidad y de la provincia para que se tome en cuenta la opinión de las y los vecinos y puedan tomar decisiones sobre su propio barrio.

# Ley 14.449

## Artículo 26°

### **Régimen de Integración socio-urbana.**

Créase el régimen de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios existentes a la fecha de promulgación de la presente ley, cuyos objetivos y criterios de aplicación se establecen en los artículos siguientes y resultan de interés prioritario para la Provincia de Buenos Aires. urbanizado de las familias bonaerenses.

### **COMENTARIOS al Artículo 26°**

*Las villas y asentamientos precarios han sido históricamente postergados en lo que a calidad de vida se refiere. Necesitan, entonces, un tipo de intervención especial que vaya regularizando la situación de tenencia de la tierra y mejorando las viviendas y las infraestructuras. Se trata de transformarlos en barrios integrados y equiparados con su entorno. Por eso la ley desarrolla en esta sección las definiciones y las medidas de lotes y calles, densidades y superficies mínimas que los barrios deben cumplir para acceder al Régimen de Integración Socio Urbana.*

### **Reglamentación: ARTÍCULO 26. Régimen de Integración socio-urbana.**

El Régimen estará a cargo de la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda, que deberá implementar la integración socio-urbana de Villas y Asentamientos Precarios.

### **Barrio Carlos Gardel, DESPUÉS (BARRIO)**



**Barrio Carlos Gardel, ANTES (VILLA)**



# de Acceso Justo al Habitat

## Artículo 27°

### **Integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios. Definiciones**

A los fines de la presente ley se entiende por:

a) Integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios: al conjunto de acciones que de forma progresiva, integral y participativa, incluyan, entre otras, la construcción, mejora y ampliación de las viviendas, del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, cuando existieran, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el redimensionamiento parcelario y la regularización dominial.

b) Villas: a las urbanizaciones o autourbanizaciones informales producto de ocupaciones de tierra urbana vacante o de la afectación de tierras fiscales por el Estado para asentar a familias provisoriamente, cuyas características son que producen tramas urbanas irregulares, no son barrios amanzanados sino organizados en intrincados pasillos, las viviendas son construidas con materiales precarios o de desecho, cuentan con alta densidad poblacional y con escaso o nulo espacio verde e infraestructura auto provista.

c) Asentamientos precarios: a aquellos barrios informales en los que sus trazados urbanos tienden a ser regulares y planificados, son generalmente decididos y organizados colectivamente, están ubicados en su mayoría sobre tierra degradada, los ocupantes buscan legitimarse como propietarios, las viviendas tienen algún nivel de firmeza, se han reservado espacios públicos para plazas y otros equipamientos y se han ido formalizando paulatinamente las redes de servicios públicos.

### **COMENTARIOS al Artículo 27°**

*Este artículo define lo que la ley quiere decir con integración, con villa y con asentamiento. Las villas al ser más antiguas son más irregulares, con pasillos peatonales, y necesitan más trabajo para mejorarlas. Los asentamientos suelen tener loteos más ordenados, con lotes de similares medidas y calles del ancho necesario. Con el paso del tiempo se han ido densificando y en cada lote a veces hay más de una vivienda.*

*Todos los barrios que cumplan con una o varias características de las establecidas, pueden ampararse en esta ley para solucionar sus problemas y reclamar un mejoramiento de su calidad de vida.*

### **VILLA ≠ ASENTAMIENTO**



*No es sólo un problema de antigüedad de la ocupación, Es un fenómeno urbano distinto. Aunque en los nuevos asentamientos se pueden verificar zonas donde, la falta de organización, la conflictividad territorial y el afán de lucro de los “desarrolladores” ilegales, toman una espacialidad tipo villa. Algo, nuevo, que las políticas tienen que tener en cuenta*

**SIN REGLAMENTAR**

## **Artículo 28°**

### **Relevamiento de barrios y asentamientos.**

Créase el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, que actúa con ajuste a los siguientes parámetros:

- a) Constituye la herramienta única y centralizada de relevamiento, captación y registro de datos para la implementación del régimen de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios.
- b) Desarrolla sus funciones en coordinación permanente con los Municipios.
- c) Releva, documenta, estudia y registra de modo pormenorizado la ubicación, características y condiciones de los villas y asentamientos precarios existentes a la fecha de promulgación de la presente ley.
- d) Actualiza periódicamente la información relevada y la integra a un Sistema de Información Geográfica.
- e) Elabora proyectos integrales para asegurar el establecimiento permanente de los ocupantes con acceso a los servicios básicos necesarios, pudiendo establecer restricciones al dominio en los títulos de propiedad.
- f) Cesa en sus funciones, de pleno derecho, una vez concluidos los procesos de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios relevados

- g) La Gerencia General de Desarrollo Territorial de ARBA, en su carácter de Autoridad de Aplicación de la Ley 10.707, prestará su colaboración y suministrará en forma inmediata los datos que le sean requeridos por el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios relevados.

### **Reglamentación: ARTÍCULO 28. Relevamiento de barrios y asentamientos.**

El Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios contendrá un folio por cada Villa y/o Asentamiento Precario, en el que se asentará la ubicación, características, condiciones socio-urbanísticas, datos dominiales y toda otra información que resulte relevante para el cumplimiento de los fines establecidos por la Ley, conforme el procedimiento previsto en la presente Reglamentación.

Sólo podrá intervenir en Villas y/o Asentamientos Precarios que se encuentren incorporados en el Registro creado.

Para la inscripción en el Registro deberán cumplirse sucesivamente las siguientes instancias:

- a) Elaborar el mapeo preliminar.
  - b) Efectuar el relevamiento de campo.
  - c) Elaborar el diagnóstico y la categorización general.
  - d) Resolver la propuesta de Intervención.
  - e) Crear un Sistema de Información Geográfica sobre la base cartográfica digital de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA).
  - f) Disponer la inscripción en el Registro.
- La secuencia de actuaciones indicada precedentemente deberá culminar en un plazo no mayor a veinticuatro (24) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente reglamentación.

# de Acceso Justo al Habitat

## COMENTARIOS al Artículo 28°

Se crea el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios, a fin de que todos los que están inscriptos puedan gozar de los beneficios de esta ley.

Por eso, este Registro se debe trabajar constantemente con los Municipios para conseguir todos los datos y tener un buen diagnóstico de los problemas del barrio, que serán actualizados constantemente.

A abril de 2016 hay registrados 1580 barrios. Los mismos se pueden visualizar a través de la página web del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos o a través del siguiente link <http://www.sstuv.gba.gov.ar/idehab/>



# Ley 14.449

## Relocalización.

### Artículo 29°

En todos los casos que fueran posibles, las relocalizaciones sólo afectarán a una porción de la población del barrio y deberán obedecer a los siguientes criterios:

- Necesidades de reordenamiento urbano.
- Hacinamiento de hogares.
- Factores de riesgo social, hidráulico o ambiental.

**Reglamentación: ARTÍCULO 29. Relocalización.** La Autoridad de Aplicación tendrá a su cargo la elaboración de un protocolo de intervención en materia de relocalización, en coordinación con el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat, de conformidad a los criterios establecidos en el artículo 29 y 30 de la Ley.

Los procesos de relocalización se efectuarán a través de los Municipios involucrados

### COMENTARIOS al Artículo 29°

La idea central de la operatoria es que la mayor parte de la población de los barrios en los que se intervenga, pueda continuar viviendo en el mismo lugar. A veces, eso es imposible y se necesita que algunas familias se ubiquen en otra zona del mismo barrio, o deban mudarse a otro barrio.

Para evitar cualquier irregularidad y para preservar los derechos de los habitantes del barrio, la ley establece las situaciones en las que podrán hacerse las relocalizaciones:

- Si no hay lugar físico en el barrio (son muchos más los que viven, que los que pueden vivir en el lugar). La cantidad de familias que habita el barrio impide su ordenamiento, de acuerdo a lo que se exige en la ley.
- Si en algunos lotes viven muchas personas o varias familias y no hay espacio suficiente para realizar un reordenamiento de acuerdo a la ley.

- Constituyen factores de riesgo, los casos que haya una zona del barrio que se inunda, o que está contaminada, o que haya casas que no tengan lugar para salir a la calle. También existen situaciones especiales en los que algunas familias precisan ser relocalizadas a terrenos o lugares más adecuados a sus actividades laborales.





# de Acceso Justo al Habitat

## Artículo 30°

### Suelos degradados.

En los casos de existencia de suelos degradados o decapitados cuyo origen sea resultado de producción extractiva, que en su estado actual no sean aptos para usos urbanos pero sí susceptibles de recuperación mediante obras o acciones adecuadas, y que por su localización se presenten como barreras urbanísticas en sectores de área urbana o semiurbanizada, pueden urbanizarse con parte de la infraestructura de servicios, potenciándose los indicadores de ocupación y densidad en función de los espacios verdes o libres públicos que en ellos se generen.

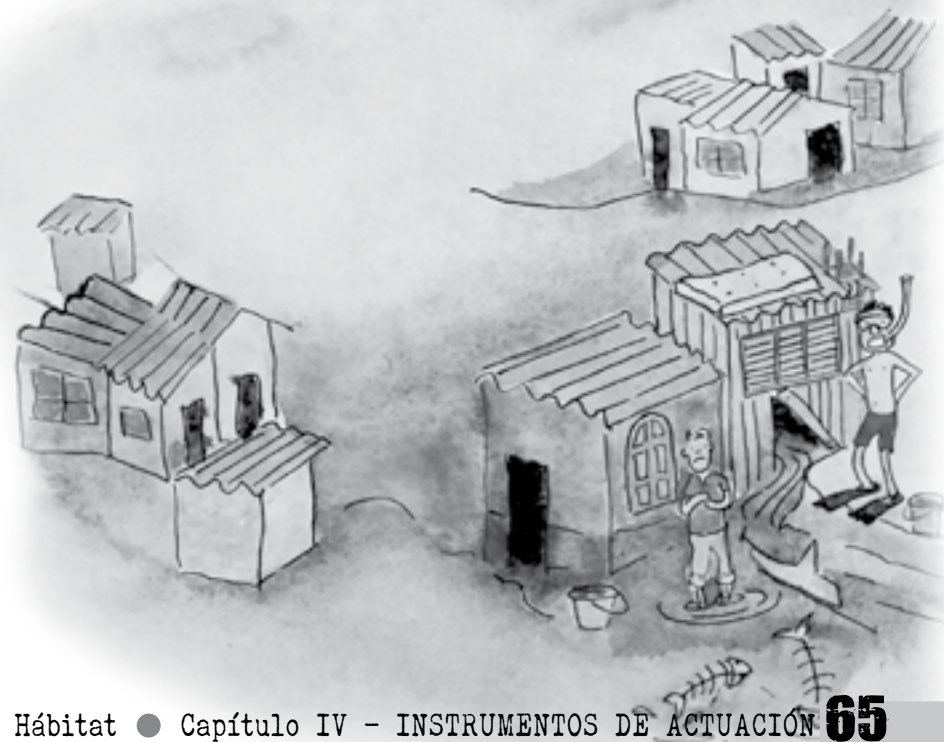
### COMENTARIOS al Artículo 30°

Existen barrios enteros, o parte de ellos, que se encuentran en lugares que antes fueron canteras, por ejemplo, para hacer ladrillos. Esto deja pozos inmensos, o "cavas", que luego fueron ocupados por barrios enteros. En el conurbano hay muchos barrios que se llaman La Hoya, la Palangana, etc. Este artículo permite intervenir en dichos barrios para tratar de mejorarlos, cubriendo los desniveles de terreno con relleno, hasta lograr superar las medidas que permitan que esos barrios no se inunden. La ley permite (de ser posible) cambiar los máximos de población del barrio permitida, para adecuarlos a la situación particular de la villa o el asentamiento. La ley propone que se puede aumentar la población del barrio en menor superficie, si se aumentan las superficies destinadas a equipamientos públicos y espacios verdes o plazas.

### Reglamentación: ARTÍCULO 30. Suelos Degradados.

La Autoridad de Aplicación coordinará con los municipios interesados la posibilidad de urbanizar suelos degradados en los términos de la Ley, en cuyo caso deberán cumplirse los siguientes recaudos mínimos:

- Trabajos de acondicionamiento físico-natural: relleno para superar la cota de nivel freático y el tratamiento de la superficie suavizando las pendientes del predio hasta alcanzar un gradiente inferior a los cuarenta y cinco (45°) grados.
- Plan de recuperación funcional total o parcial que proponga una intervención sobre el predio



# Ley 14.449

## Artículo 31°

### **Admisión de parcelas.**

Para los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios se pueden admitir parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios, factores de ocupación de suelo, factores de ocupación total, densidades, estándares de espacios verdes, reservas para equipamiento comunitario, superficie cubierta mínima por habitante y dotaciones de estacionamientos, diferentes a los establecidos por el Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias.

## **SIN REGLAMENTAR**

### **COMENTARIOS al Artículo 31°**

*Hay villas que tienen más de 60 años. Según algunas normativas vigentes no podrían regularizar su situación nunca. Esta ley permite adecuar algunos de los parámetros que impone la ley 8912, a favor de poder regularizar los barrios en estas condiciones.*

FOS (Factor de ocupación de suelo): Es un índice que indica la cantidad de m<sup>2</sup> del terreno que se puede ocupar con construcciones cubiertas y/o semicubiertas.

FOT (Factor de ocupación total): Es un índice que indica cual es la superficie máxima que se puede construir en total, ya sea, en uno o varios pisos.

El propietario no puede construir los m<sup>2</sup> que quiera. Esta norma le pone un límite, un máximo de superficie que puede construir en su lote.

El FOS y el FOT, varía según zonas determinadas por los códigos de ordenamiento urbano y de uso del suelo.



# de Acceso Justo al Hábitat

## Artículo 32°

### Estándares de calidad.

Los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios deben procurar alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por el Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias y son exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que debe ser fundamentada expresamente.

**SIN REGLAMENTAR**

### COMENTARIOS al Artículo 32°

*El decreto ley 8912, de la dictadura, no incluía entre los temas en que legislabla, la problemática de las villas o asentamientos existentes.*

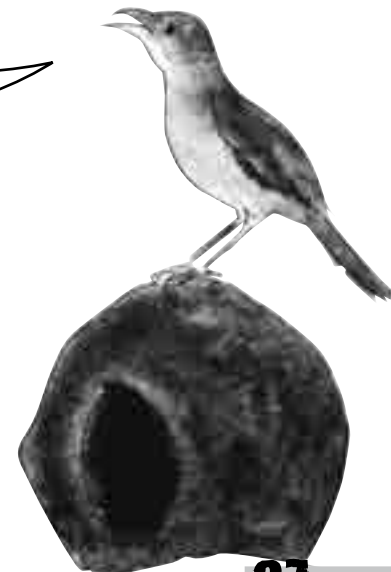
*La ley 8912 pensaba en una "ciudad ideal", desconociendo la "ciudad real". Por lo que exige, como mínimo y según las zonificaciones de cada lugar, 300 m2 de superficie de un lote, 12 metros de lado mínimo y 15 metros de ancho de calles. En las zonas de menor densidad, las exigencias son todavía mayores. La ley de Acceso Justo al Hábitat propone que, en los barrios que se incluyan en los proyectos de Integración Socio Urbana, se intente llegar a dichas dimensiones, superficies e indicadores. Pero a la vez, admite parcelas, calles, manzanas, densidades, menores a las fijadas por la ley 8912.*

*Se tendrán en cuenta las características particulares de cada situación y se analizarán y estudiarán alternativas en aquellos casos donde es imposible cumplir con dichos parámetros. Dichas decisiones deberán ser fundamentadas en el expediente en el que se desarrolle el proyecto de intervención.*

### Algunos antecedentes:

- *El decreto 2210 del 80 permitía subdivisiones con parcelas e indicadores inferiores a los de la 8912 en los casos de barrios que ocupaban tierras pertenecientes al Estado Nacional, Provincial o Municipal, con anterioridad a 1977.*
- *Las leyes de expropiación de tierras de propietarios privados, ocupadas por asentamientos de familias necesitadas, en general incluyen en su articulado las excepciones a las exigencias de la 8912.*
- *El decreto 3736 del 91, denominado Régimen de Reconstrucción Urbana de Asentamientos Precarios, ya había avanzado en posibilitar dimensiones e indicadores menores a los de la ley 8912, en el marco de una operatoria específica que debía cumplir con una serie de requisitos.*

*Ya no se habla de "erradicación de villas". Lo importante es que las villas y asentamientos se integren a la ciudad y permitan la interacción entre sectores, superando las barreras urbanísticas y sociales y la discriminación residencial.*



# Ley 14.449

## Artículo 33°

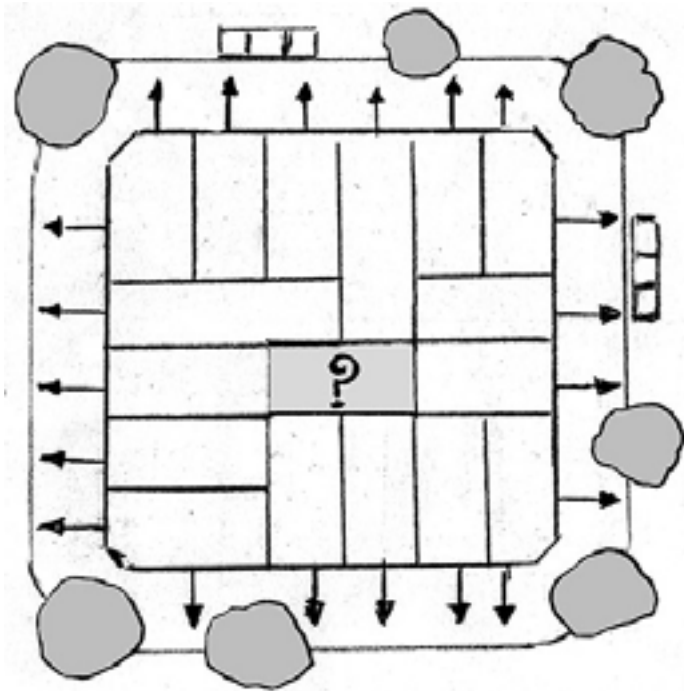
### Parcelas internas.

Para los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios pueden autorizarse parcelas internas sólo cuando se originen para crear lotes independientes correspondientes a viviendas existentes recuperables, debiendo asegurar en todos los casos los accesos y salidas desde la vía pública.

### COMENTARIOS al Artículo 33°

La regla general es que todas las parcelas deben dar a la calle, pero para el caso de villas y asentamientos se permite que haya parcelas individuales en el centro de la manzana, o al fondo de un lote que da a la calle, que tengan construcciones (para salvar las casas ya construidas) con una sola condición: que tengan salida a la calle (a través de un pasillo, por ejemplo).

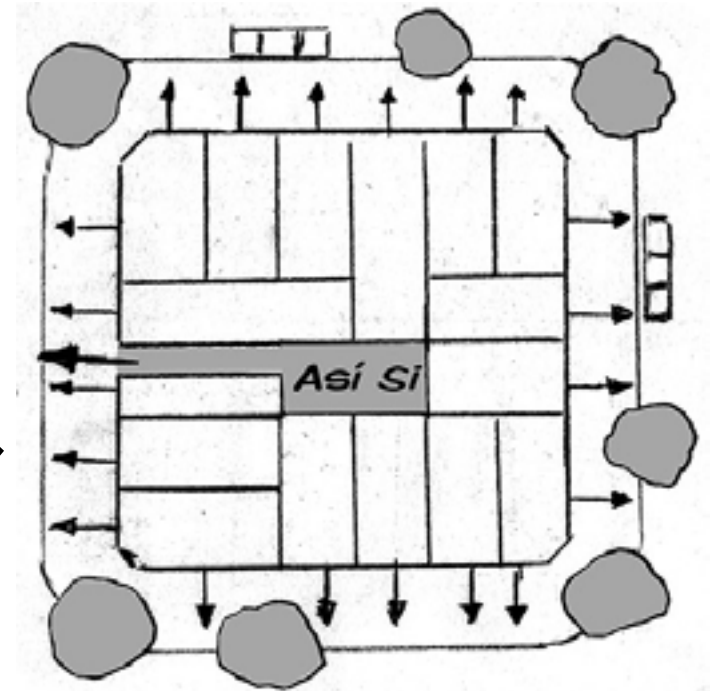
## **SIN REGLAMENTAR**



Las parcelas internas deben tener conexión con la vía pública, Aunque sea a través de un pasillo.

Así **NO**

Así **SI**



# de Acceso Justo al Hábitat

## Artículo 34°

### **Redimensionamiento parcelario.**

Para los proyectos de integración socio urbano de villas y asentamientos precarios deben asegurar que el redimensionamiento parcelario para la regularización urbano dominial permita el adecuado desarrollo de la vivienda familiar y la correcta accesibilidad y circulación.

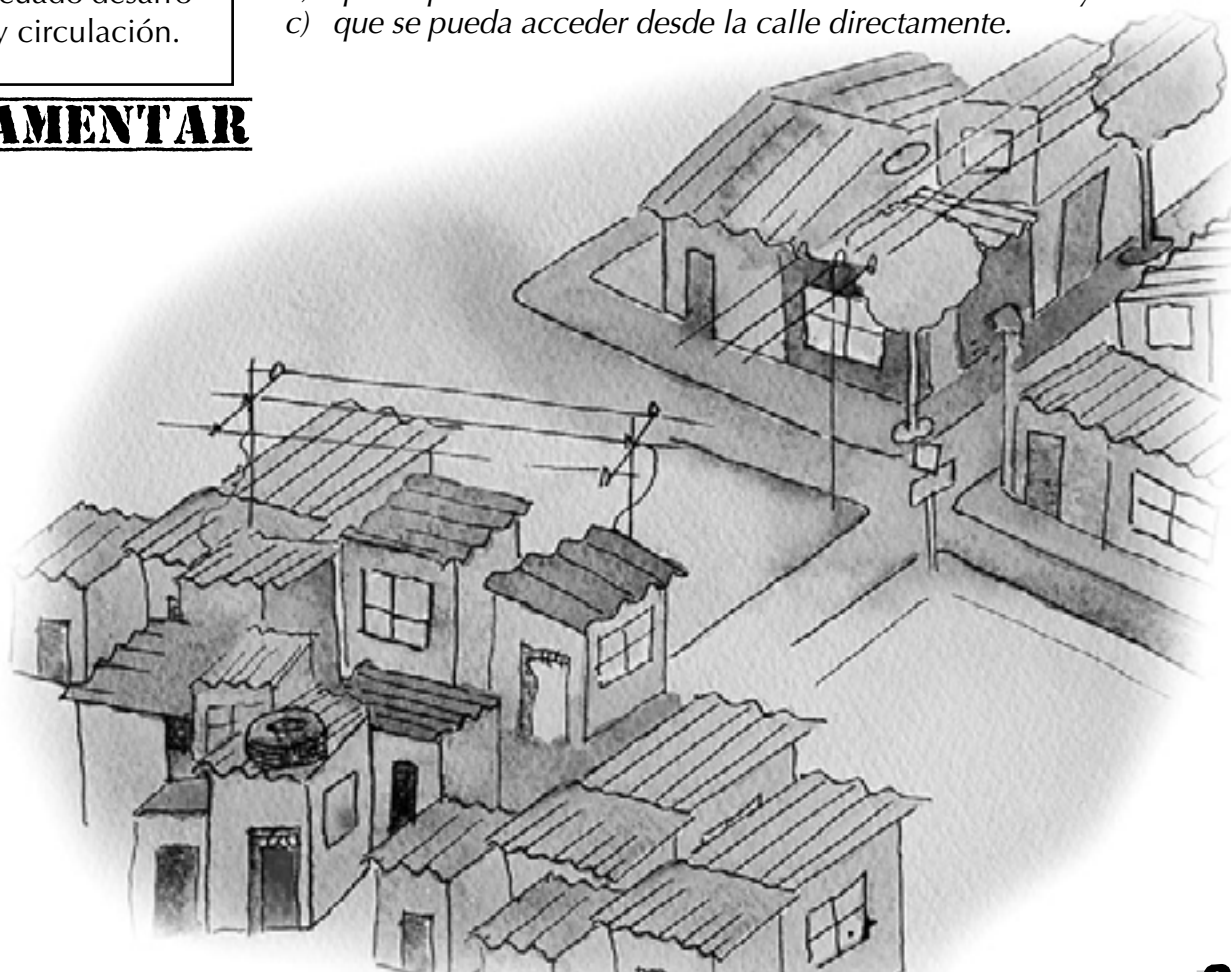
### **COMENTARIOS al Artículo 34°**

*Aquí se plantea que se puede achicar la parcela en una villa o un asentamiento, pero siempre se debe tener en cuenta:*

- a) que la casa que se construyó o que se puede construir le sirva a la familia que vivirá en esa parcela.*
- b) que se pueda circular sin molestar a los demás vecinos y*
- c) que se pueda acceder desde la calle directamente.*

## **SIN REGLAMENTAR**

*Achicar la parcela  
garantiza igual vivienda  
adecuada*



## Artículo 35°

### Participación y elección de representantes.

En cada proceso particular de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios se debe asegurar la plena participación de los habitantes, tanto en forma individual como colectiva.

A tales fines, la Autoridad de Aplicación establecerá mecanismos para garantizar la expresión de los habitantes comprendidos en las acciones de integración socio-urbana, mediante la postulación y elección democrática de sus representantes.

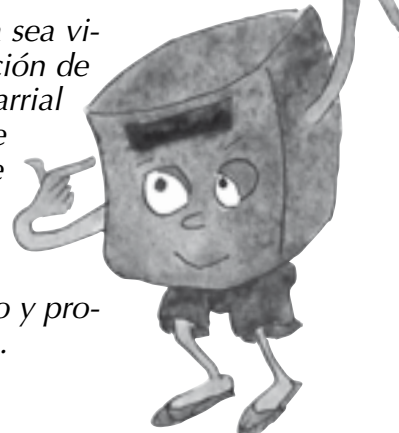
## SIN REGLAMENTAR

Acá en la ranura vecino

Hoy se vota.  
Junta Vecinal

### COMENTARIOS al Artículo 35°

*Cuando se decida intervenir en un barrio, ya sea villa o asentamiento, es necesaria la participación de la comunidad. El Estado y la comunidad barrial deben garantizar esa participación a través de representantes barriales democráticamente elegidos por la comunidad, que se sienten en la mesa de decisiones, aportando desde sus miradas y necesidades al desarrollo del proyecto, defendiendo los intereses del barrio y proponiendo las mejores formas de intervención.*



## Artículo 36°

### Planes de Integración Socio-Urbana. Mesa de Gestión.

La Autoridad de Aplicación elaborará Planes particulares de Integración Socio-Urbana para llevar a cabo las acciones prescriptas en el artículo 27 inciso a), los que debe someter a consideración y aprobación previa de una Mesa de Gestión participativa para la urbanización de villas y asentamientos, integrada por representantes de la autoridad de aplicación, del municipio involucrado en la urbanización, del Poder Legislativo, de los representantes del barrio alcanzado por la misma y del Defensor del Pueblo. La ejecución de los planes quedará igualmente sujeta al seguimiento permanente por parte de la mesa de gestión participativa.

### Reglamentación: ARTÍCULO 36. Planes de Integración Socio-Urbana. Mesa de Gestión.

Los planes particulares elaborados por la Autoridad de Aplicación deberán contener:

- Esquema Director con las pautas de diseño a seguir en materia de trazado, dimensiones y localización de espacios verdes y reservas para equipamientos, continuidad vial e integración con entorno, infraestructuras necesarias, parámetros urbanísticos de referencia, entre otros, ello en el marco de lo establecido en los artículos 26 al 35 de la Ley.
- Cálculo del presupuesto necesario para la implementación del plan.
- Modalidad de gestión, plazos de ejecución y etapas de actuación

# de Acceso Justo al Habitat

## **COMENTARIOS al Artículo 36°**

*Aquí se crea una MESA DE GESTIÓN, que estará compuesta por:*

- a) funcionarios de la Provincia de Buenos Aires*
- b) funcionarios del Municipio*
- c) de la Legislatura de la provincia de Buenos Aires (senador y diputado)*
- d) representantes del barrio*
- e) defensoría del pueblo.*

*Esta Mesa de Gestión debe: aprobar el plan que se va a ejecutar en el barrio, controlar, hacer el seguimiento del plan y evaluarlo.*



*Las villas y asentamientos pueden ser fiscales (si la tierra es del estado) o privados (si la tierra es de particulares). Y según esta característica hay distintos caminos para que las familias puedan comprar el lote y llegar a la escritura. Todas estas decisiones se irán tomando como parte de los temas que se tratan en las mesas de gestión.*

### **Las principales tareas de la mesa de gestión son:**

- *Realizar un diagnóstico del barrio en lo urbano, en lo social, en lo dominial, identificando las mayores dificultades y potencialidades.*
- *Diseñar un proyecto de integración socio – urbana y definir estrategias y diversas acciones del proceso.*
- *Llevar adelante el proyecto, monitorear acciones y resultados.*

*El Estado, municipal o provincial, para poder sostener esas Mesas de Gestión, debe garantizar la participación activa de un equipo técnico interdisciplinario (técnico - urbano, social y legal) que pueda llevar adelante la gestión integral del proyecto.*

*En muchas ocasiones los Municipios no cuentan con la cantidad de personal técnico capacitado y con experiencia en estas tareas, para lo que es necesario armar y financiar equipos por proyecto. Las organizaciones no gubernamentales con experiencia en estos temas pueden brindar su apoyo de asistencia técnica, en coordinación con el Estado municipal y/o provincial.*

## SECCIÓN III Resumen

### FOMENTO DEL CRÉDITO PARA LA MEJORA DEL HÁBITAT

En esta sección la ley crea como programa un sistema de microcréditos para mejorar viviendas, conectarse a redes de servicios y realizar algunos trámites como subdivisión o agrimensura.

En muchos barrios ya se llevan adelante fondos rotativos de créditos para mejoramiento de viviendas. Se gestiona un monto inicial en dinero, se asignan los primeros créditos, luego las familias los van devolviendo en cuotas y con ese recupero se presta a otras familias. Así se forma una cadena solidaria que en algunos barrios tiene muchos años en actividad.

Este programa creado por la ley ya comenzó a funcionar. Las organizaciones con personería jurídica tienen que inscribirse en el registro de organizaciones de esta ley y en el registro provincial de organizaciones comunitarias. Luego de ese trámite pueden presentar proyectos con la guía que la Dirección de Acceso Justo al Hábitat ha confeccionado.

En esta sección se crea también el mecanismo para financiar (para que tengan recursos económicos) el sistema de microcréditos y otras iniciativas de esta ley. Se trata de un Fondo público fiduciario que se integra, entre otras fuentes, con el impuesto a terrenos baldíos que cobra la provincia de Buenos Aires y con la parte del presupuesto general que se destine a Hábitat social.



# de Acceso Justo al Hábitat

## Artículo 37°

### **Sistema de financiamiento y asistencia técnica.**

Créase, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, el Fondo Público Fiduciario "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat", con el objeto de financiar, bajo cualquier modalidad, las necesidades de familias de bajos recursos con déficit urbano habitacional que no sean consideradas sujetos de crédito por la banca formal, ya sea por sus bajos ingresos o por carecer de garantías reales. El Poder Ejecutivo reglamentará su duración y funcionamiento debiendo cumplirse para su control con lo establecido por la Constitución de la Provincia y las leyes vigentes de administración financiera.

### **Reglamentación: ARTÍCULO 37. Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica.**

El Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat" tendrá una duración de 30 años, a partir de la vigencia del presente, más el plazo que resulte necesario para cumplir con las obligaciones emergentes de los contratos que tengan principio de ejecución.

La Autoridad de Aplicación será la encargada de convenir con el fiduciario su constitución y las obligaciones que le competen a éste en el cumplimiento de la Administración del Fondo.

El fiduciario será el Banco de la Provincia de Buenos Aires, por sí o a través de BAPRO Mandatos y Negocios Sociedad Anónima.

### **COMENTARIOS al Artículo 27°**

*Se crea un Fondo en el banco Provincia para financiar programas de mejoramiento del hábitat y de créditos para familias que necesiten y que no puedan sacarlo de otra forma en los bancos comunes, porque les piden muchos requisitos, o porque no tienen trabajo en blanco o porque ganen menos de lo que piden los bancos comunes.*

*Este fondo durará 30 años*

**FONDO ROTATIVO  
PARA LA MEJORA  
DEL HÁBITAT,  
¡PEDÍ EL PRESTAMO  
PARA MEJORAR  
TU CASA!**



**LA ORGANIZACIÓN  
BARRIAL PUEDE CREAR  
UN FONDO ROTATIVO DE  
CRÉDITO UTILIZANDO LOS  
RECURSOS DEL FONDO  
FIDUCIARIO.**



# Ley 14.449

## Artículo 38°

### Patrimonio.

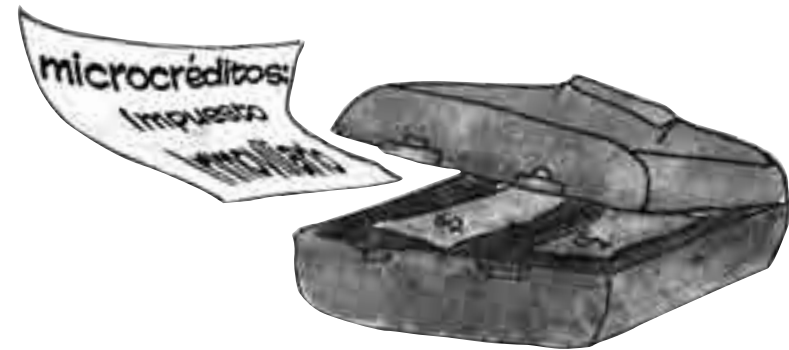
El patrimonio del Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat" se integra por:

- Los recursos del Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos que específicamente se le asignen.
- Los recursos provenientes de planes nacionales para la mejora o solución habitacional que le sean afectados.
- Una contribución adicional específica sobre el impuesto inmobiliario correspondiente a predios baldíos, conforme se establece en la presente ley.
- El producido de sus operaciones y de la renta, frutos y venta de sus activos.
- Contribuciones, subsidios, legados o donaciones.

### COMENTARIOS al Artículo 38°

Este artículo nos dice con qué se conformará el fondo para esta ley:

- Fondos del presupuesto de la provincia,
- Planes y programas de hábitat del Estado Nacional
- Parte del impuesto inmobiliario que se le cobra a los terrenos baldíos, según se establece en esta misma ley.
- Otras contribuciones, donaciones o subsidios que se consigan.



## SIN REGLAMENTAR



# de Acceso Justo al Hábitat

## Artículo 39º

### Fondeo del sistema de financiamiento.

Establécese, a partir del ejercicio fiscal 2013, una contribución adicional del cincuenta por ciento (50%) sobre el impuesto inmobiliario total determinado que corresponda a la Planta Urbana Vacante o Baldíos por aplicación de la Ley Impositiva, cuya recaudación se destinará al Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat".

La Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires instrumentará las modificaciones necesarias en sus sistemas para identificar y transferir diariamente el porcentaje de la recaudación del impuesto inmobiliario establecido como de afectación específica en el presente artículo a una cuenta abierta en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, que actuará como Fiduciario.

### Reglamentación: ARTÍCULO 39. Fondeo del Sistema de Financiamiento.

Se entiende por impuesto inmobiliario total determinado sobre el cual se aplicará la contribución adicional del 50 %, al que resulte de aplicar la base imponible y escala de alícuotas que establezca la Ley Impositiva.

### COMENTARIOS al Artículo 39º

Todos los dueños de inmuebles (lotes y construcciones) de la provincia de Buenos Aires, pagan un impuesto que se conoce con el nombre de inmobiliario.

Algunos de esos lotes están baldíos y de éstos, muchos se los deja baldíos para especular, esperando que aumente su valor, gracias a las mejoras que va realizando el Estado y la Comunidad en el barrio y en la zona. Para combatir y castigar la especulación inmobiliaria se le impone un aumento del 50% del impuesto inmobiliario, que se recauda para el fondo de esta ley.

Se le dice **terreno baldío** a aquél que no se cultiva, o está en estado de abandono. El baldío urbano es el que está sin edificar

## Artículo 40°

### **Implementación y finalidad.**

El Fondo fiduciario operará a través de los Municipios y organizaciones gubernamentales, estimulando la participación de las organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro o mixtas, en las condiciones que fije la reglamentación, que serán consideradas Organizaciones de Microcrédito para el otorgamiento de préstamos a las familias beneficiarias destinados al pago de mano de obra y a la compra de materiales e insumos para:

- Ampliación, refacción, terminación y/o mejora de la vivienda.
- Construcción o terminación de instalaciones internas, incluyendo la conexión a redes de servicios básicos.
- Construcción de redes públicas domiciliarias de servicios básicos.

### **Reglamentación: ARTÍCULO 40. Implementación**

**y Finalidad.** Los Municipios y las Organizaciones Gubernamentales serán las encargadas de ejecutar el otorgamiento de los préstamos y recursos disponibles por el Fondo Fiduciario para el mejoramiento habitacional previsto en el artículo reglamentado. A través de dichas entidades actuarán las Organizaciones No Gubernamentales sin fines de lucro o mixtas inscriptas en el Registro creado por el artículo 5° del presente Anexo Único.

Para la consecución de tales fines, los Municipios y las Organizaciones Gubernamentales receptorán las solicitudes de las familias de bajos recursos con déficit urbano habitacional que no sean consideradas sujetos de crédito por la banca formal, y las elevarán a la Autoridad de Aplicación.

La solicitud a que se hace referencia en el párrafo precedente deberá estar compuesta de una declaración jurada, un informe socio-ambiental

y una descripción de la obra que se pretende, de conformidad al programa que deberá implementar la Autoridad de Aplicación.

Para los emprendimientos que sean autorizados por la Autoridad de Aplicación, el Fondo Fiduciario dispondrá la transferencia de los fondos necesarios al Municipio u Organización Gubernamental interviniente, quien será responsable de verificar la correcta aplicación de los fondos ante la Autoridad de Aplicación.

### **COMENTARIOS al Artículo 40°**

*¿Para qué sirve el Fondo creado en el Banco Provincia? ¿A quién beneficia? ¿Quién lo aplica?*

- Según la ley lo aplican las municipalidades. Hasta la fecha de redacción de este manual fue la Dirección de Acceso Justo al Hábitat de la Provincia quien aprobó y financió proyectos a organizaciones y movimientos sociales. Éstos promoverán “proyectos” o “programas” de microcréditos para el mejoramiento de las viviendas de aquellas familias que no pueden reunir los requisitos que piden los bancos comunes (nivel de ingresos, propiedad para hipotecar, etc).*
- Este programa ya se está ejecutando y tiene un instructivo específico que ha elaborado la autoridad de aplicación. En él se detallan los pasos a seguir y la documentación necesaria para presentar proyectos. (En el anexo III Datos Útiles de este manual podrás encontrar la página web donde acceder al instructivo)*

*Entre los años 2014 y 2015 se recaudaron más de 340 millones de pesos. Los municipios recibieron 310 millones para realizar obras de infraestructura, equipamiento comunitario, y la construcción, refacción y ampliación de viviendas.*

*Las organizaciones y movimientos sociales recibieron más de 15 millones de pesos para hacer obras similares a las anteriores y más de 13 millones se utilizaron para conformar Fondos de Microcrédito para la Mejora del Hábitat.*

# de Acceso Justo al Habitat

EN LA PROVINCIA HAY MÁS DE **900** MIL VIVIENDAS DEFICITARIAS  
QUE PUEDEN SER RECUPERADAS



**PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS**



# Ley 14.449

## Artículo 41°

### Asistencia técnica.

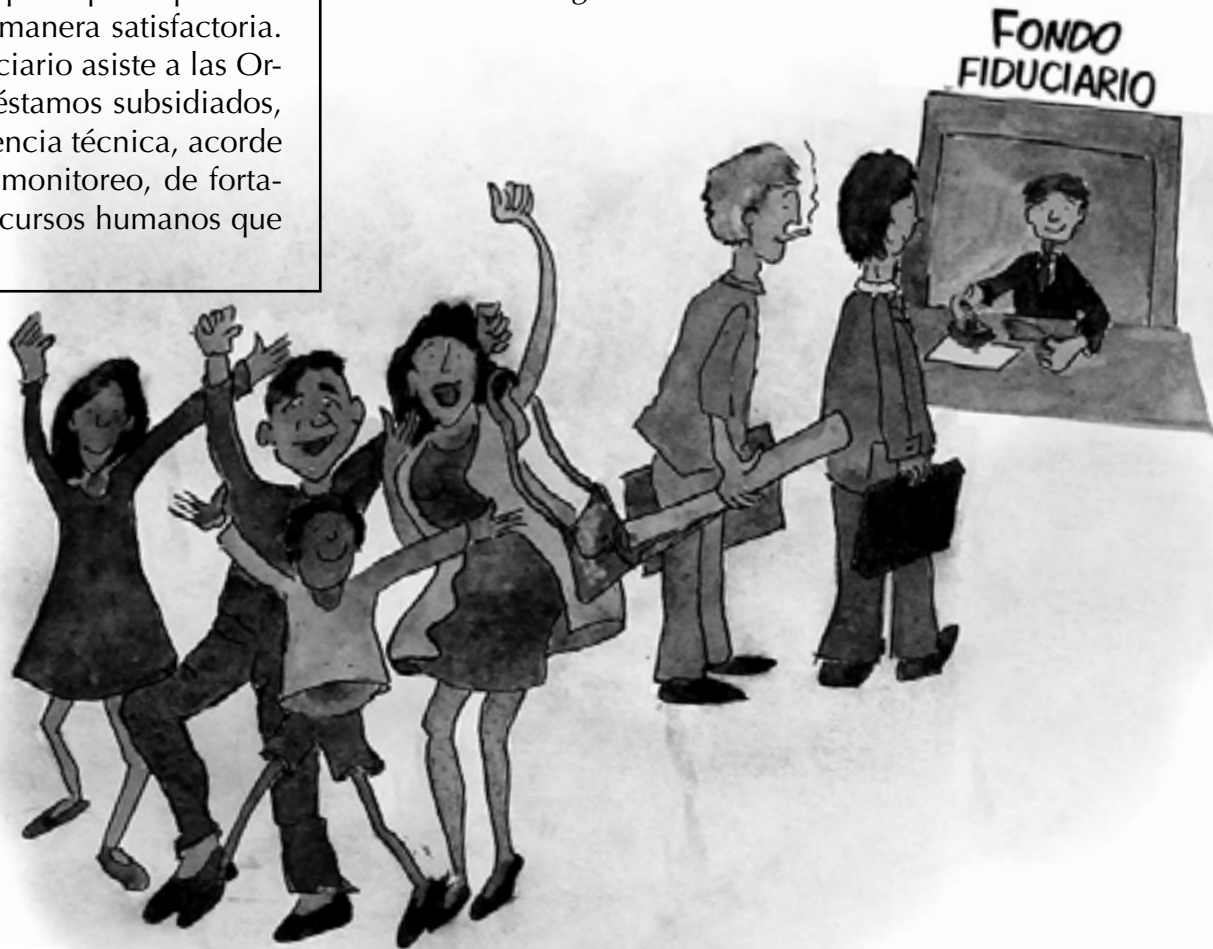
El Fondo fiduciario debe ofrecer asistencia técnica, oportuna y ajustada a las necesidades concretas de las familias beneficiarias de los préstamos descriptos en el artículo precedente, para que el proceso de mejoramiento habitacional se desarrolle de manera satisfactoria. Para el cumplimiento de estas funciones el Fiduciario asiste a las Organizaciones de Microcrédito por medio de préstamos subsidiados, recursos no reembolsables, capacitación y asistencia técnica, acorde al cumplimiento de las metas de evaluación y monitoreo, de fortalecimiento institucional y de capacitación de recursos humanos que previamente establezca.

### COMENTARIOS al Artículo 41°

Los profesionales que necesiten las familias para ser beneficiarias de los microcréditos (abogado, contador, arquitecto, maestro mayor de obra, agrimensor) serán pagados con dinero del fondo fiduciario. Lo que quiere decir que para las familias no será un gasto ya que la asistencia técnica es totalmente gratuita.

## SIN REGLAMENTAR

*Los Profesionales los paga el Fondo.  
... ¡El Barrio, Agradecido!*



# de Acceso Justo al Hábitat

## Artículo 42°

### Exención impositiva.

Las operaciones de financiamiento que se realicen en el marco del sistema de financiamiento y asistencia técnica para la mejora del hábitat popular creado en la presente Sección se encuentran exentas de los impuestos a los ingresos brutos y de sellos y de las tasas retributivas de servicios.

### Reglamentación: ARTÍCULO 42. Exención impositiva.

La Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) dictará las normas necesarias para la implementación de lo dispuesto por la Ley

### COMENTARIOS al Artículo 42°

*Con esto se pretende hacer más barato el financiamiento para la adquisición de lotes o construcción de casas ya que no se pagan los impuestos y tasas más comunes. El Estado tiene la capacidad (y también el deber) de eximir algunos impuestos y tasas, de manera de hacer más accesible la operatoria para las familias de los barrios. Así se contribuye a una distribución más equitativa de las cargas que toda ciudad genera.*



## Artículo 43°

### Apoyo a Cooperativas de Ahorro.

La Autoridad de Aplicación, por sí o en forma asociada con otras instituciones públicas o privadas, debe apoyar todas aquellas iniciativas de cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat, existentes o en formación, para que sus asociados puedan consolidar los recursos provenientes del ahorro, tengan acceso a servicios financieros y obtengan créditos hipotecarios para la producción, mejora, ampliación o adquisición de sus viviendas.

## SIN REGLAMENTAR

### COMENTARIOS al Artículo 43°

*Este es un artículo que apoya la creación, sostenimiento o formación de cooperativas de ahorro y crédito para hábitat.*

*Las cooperativas son asociaciones de personas que se han unido voluntariamente para buscar soluciones comunes a sus necesidades económicas, sociales y culturales. Las cooperativas tienen diversos objetivos: de trabajo, de vivienda, de ahorro, de crédito y consumo, etc.*

### ¿Sabías que los valores del cooperativismo son

- Ayuda mutua
- Democracia interna
- Igualdad
- Solidaridad
- Responsabilidad?

Ley 14.449

## SECCIÓN IV Resumen

### ZONAS DE PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL

Esta sección establece la posibilidad de que los municipios reserven y declaren algunas zonas para hábitat social y puedan en esas zonas aplicar medidas y criterios especiales.

Ley 14.449

de Acceso Justo al Hábitat



# de Acceso Justo al Hábitat

## Artículo 44°

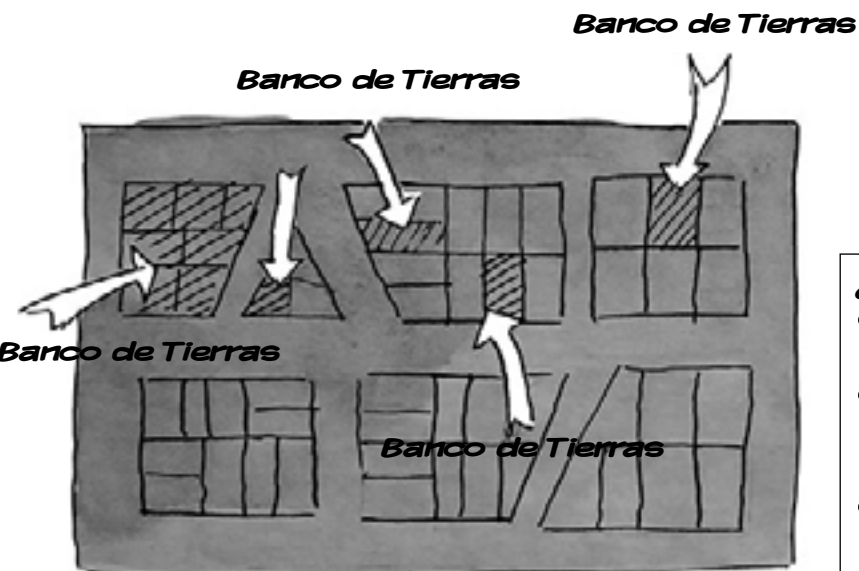
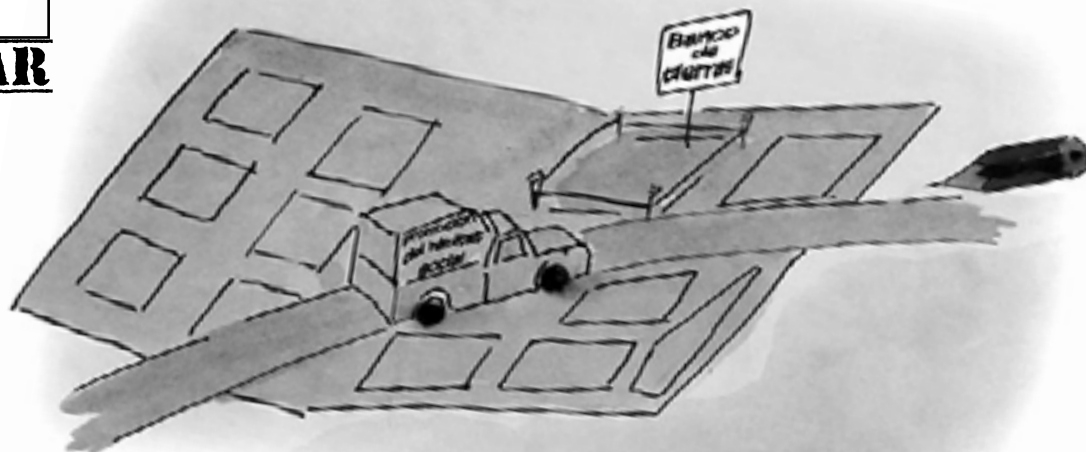
### Zonas especiales y reservas de tierra.

Los planes y normas urbanísticas municipales establecerán en forma explícita zonas especiales y reservas de tierras en predios vacantes u ocupados, con la finalidad de asegurar las condiciones legales para la puesta en marcha de procesos de regularización urbana y dominial, resguardar la permanencia de la población residente y promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas.

**SIN REGLAMENTAR**

### COMENTARIOS al Artículo 44°

Para que el Estado pueda intervenir en el mercado de tierras, es necesario que tenga tierras para poder desarrollar sus políticas o promover la urbanización, el parcelamiento y así ampliar la oferta de suelo urbanizado. Para eso este artículo promueve que los municipios declaren algunas zonas como especiales y como reserva de tierras. Éstas pueden declararse aún si están ocupadas por familias ya que pueden ser motivo de políticas de hábitat (por ejemplo de regularización dominial para entregarlas a sus ocupantes, o de construcción o mejoramiento de viviendas).



### ¿Sabías que...

- El municipio de Moreno, por ejemplo, recuperó a través de diversos mecanismos más de 3000 lotes?
- La municipalidad de Bahía Blanca creó el área particularizada Valle del Napostá (ordenanza 15505 del año 2009) a través de la cual se realiza una reconfirmación parcelaria y se alienta a la urbanización?
- La municipalidad de Trenque Lauquen determinó en el año 1996 (ordenanza 1220) un Área de provisión prioritaria de servicios, equipamiento comunitario y de edificación necesaria?

# Ley 14.449

## Artículo 45°

### Zonas de Promoción del Hábitat Social.

En los predios calificados como Zonas de Promoción del Hábitat Social, los Municipios podrán determinar parámetros urbanísticos, normas administrativas, incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento específicos, a los efectos de facilitar el cumplimiento de las finalidades establecidas en el artículo anterior. La identificación de terrenos debe realizarse en función del déficit urbano habitacional y las proyecciones de crecimiento urbano y poblacional.

## SIN REGLAMENTAR

### COMENTARIOS al Artículo 45°

Otra herramienta que tienen los municipios es la declaración de zonas de hábitat social. En esas zonas los municipios pueden promover y fomentar que no se cobren tasas y derechos, que se otorguen créditos, se cambien algunas normas de los códigos de ordenamiento urbano y todo lo que pueda facilitar las políticas que quieren llevarse adelante.



## SECCIÓN V Resumen

### ACCESO AL SUELO PARA LA PROMOCIÓN DEL HÁBITAT Y PARTICIPACIÓN EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Cuando el Estado toma alguna medida administrativa que modifica el uso del suelo en una zona o cuando hace obras de mejoramiento en la zona, como rutas, asfaltos, luminarias, escuelas, etc. el valor de los lotes de esa zona se incrementa. Cuando particulares hacen obras que mejoran la zona, como por ejemplo una sociedad de fomento que equipa una plaza o construye un club barrial o cuando se instala un comercio, el precio de los lotes también aumenta. Los lotes valen más por las inversiones que hicieron el Estado u otros particulares. A esto se le llama valorización.

Quien tiene un lote por mucho tiempo sin usar suele beneficiarse de estas valorizaciones. Lo que se plantea en este apartado de la ley es que parte de esa valorización generada por medidas tomadas por el Estado pueda beneficiar a toda la sociedad, dado que la hizo el estado y el Estado somos todos. En particular se plantea que con lo recaudado como partecita de estas valorizaciones, se desarrollen proyectos de hábitat social.

En esta sección se establecen los criterios generales para que los municipios puedan recuperar parte de las valorizaciones: porcentajes, momentos de pago, etc.

## Artículo 46°

### **Hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias.**

Constituyen hechos generadores de la participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias en su ejido, los siguientes:

- a) La incorporación al Área Complementaria o al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Rural.
- b) La incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Complementaria;
- c) El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.
- d) La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo, el Factor de Ocupación Total y la Densidad en conjunto o individualmente.
- e) La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.
- f) Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios.
- g) Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable.

**SIN REGLAMENTAR**

### **COMENTARIOS al Artículo 46°**

*Hay muchos hechos y actos que realiza un municipio que le dan mayor VALOR a la tierra y al resto de los inmuebles.*

*Hasta la sanción de esta ley, el Estado no tenía la posibilidad de cobrar estas valorizaciones a aquellos que se beneficiaban con estas medidas y obras. Salvo algunos municipios que habían creado mediante ordenanzas operatorias similares.*

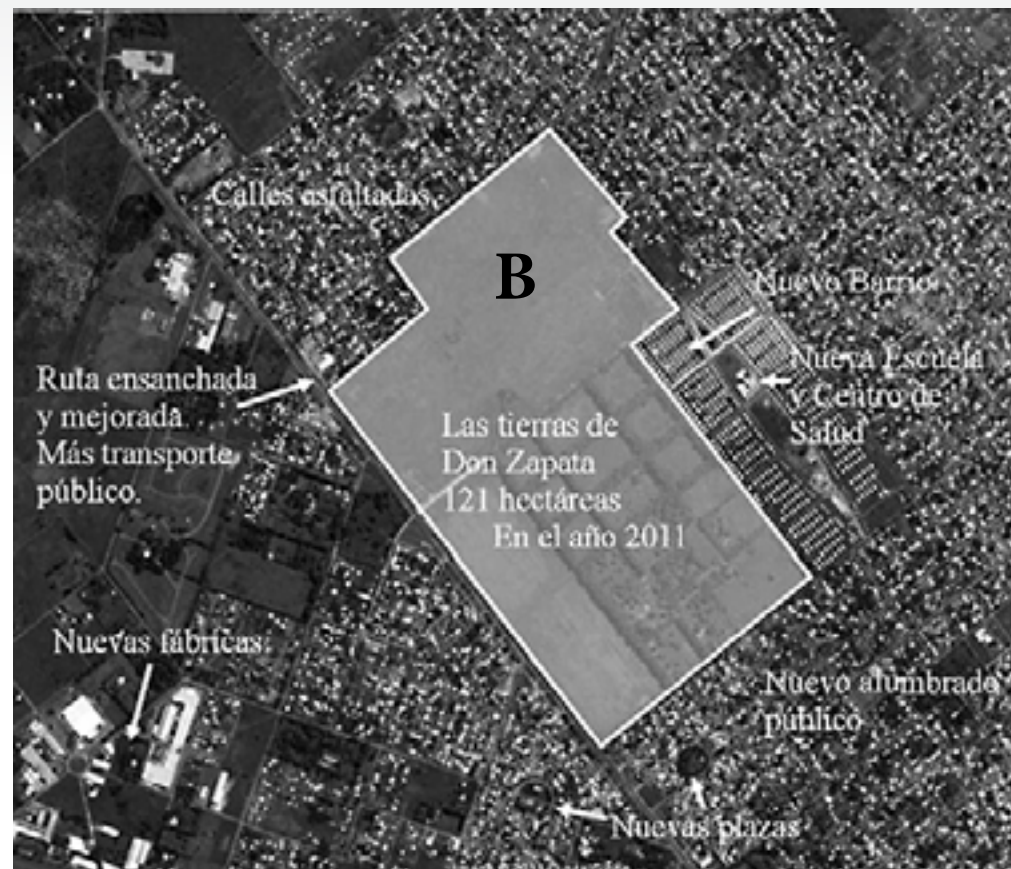
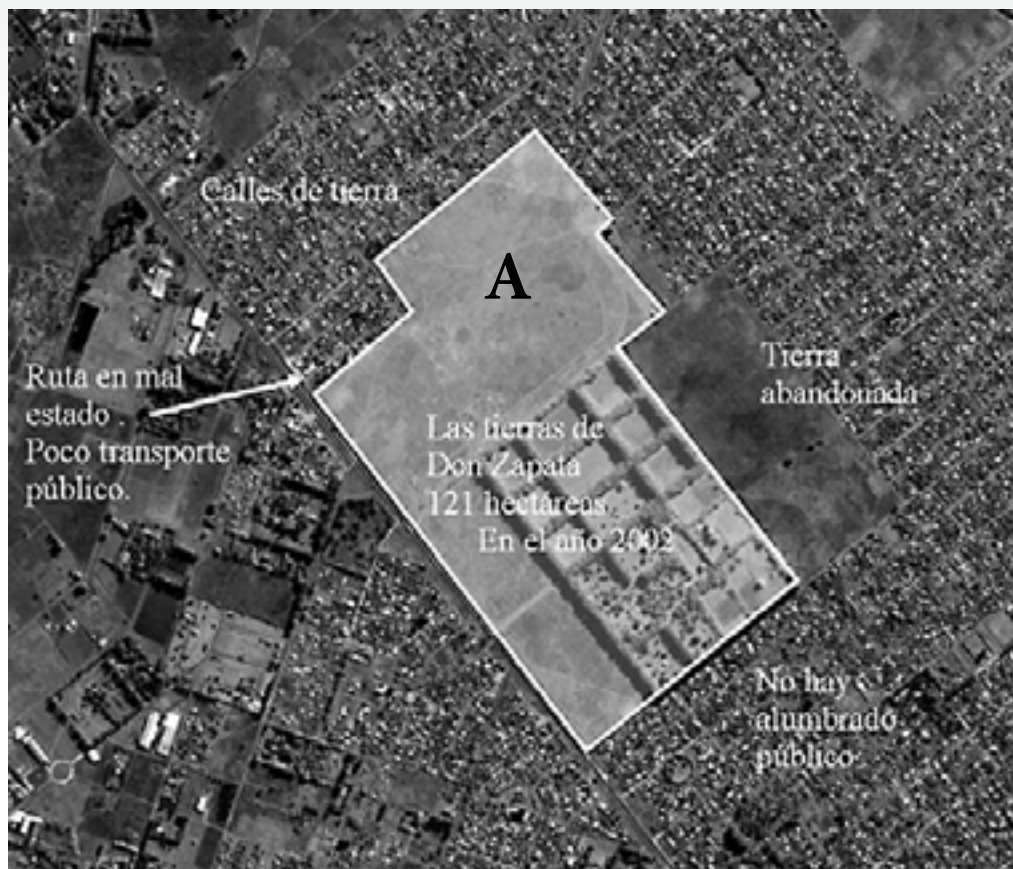
*Para desalentar la especulación, se propone que los Municipios puedan cobrar una parte de las valorizaciones que generan distintos hechos o actos del Estado y que ese dinero pase a engrosar una cuenta municipal especial para aplicarlo a políticas de hábitat.*

*Entre estos actos están:*

- a) *Cambiar la zonificación de la tierra de rural a complementaria o urbana y la complementaria a urbana  
Estos actos, que se realizan por ordenanza, modificando los Códigos de Planeamiento, valorizan mucho la tierra. Un terreno que pasa de área complementaria a urbana puede valer 10 veces más, sin que el propietario haya realizado ningún esfuerzo o inversión.*
- b) *Cambiar los posibles usos (de rural o agropecuario a un uso residencial, industrial y/o comercial)*
- c) *Cambiar para algunas parcelas el número de personas que pueden vivir en ese lugar y la cantidad de m2 posibles de edificar (por ejemplo un lote que estaba autorizado a construir una casa y se lo autoriza a construir un edificio de departamentos)*
- d) *Si se realiza una obra pública en el barrio (cloacas, red de gas, grandes equipamientos, etc.)*
- e) *Cada vez que se autorice a realizar un club de campo o un country, hipermercado, cementerio privado o centro comercial, por ejemplo,*
- f) *Toda obra o decisión administrativa que valore más el barrio o los inmuebles.*

# de Acceso Justo al Habitat

## B VALE MÁS PORQUE TIENE MÁS Y MEJOR INFRAESTRUCTURA



# Ley 14.449

## Artículo 47°

### Carácter de la participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias.

Las participaciones de los Municipios en las valorizaciones inmobiliarias establecida en la presente ley, en los casos que corresponda, se hacen efectivas con carácter adicional y complementario a las cesiones establecidas en el Artículo 56° del Decreto-Ley N° 8.912/77 T.O. por el Decreto N° 3.389/87 y sus normas modificatorias.

### **SIN REGLAMENTAR**

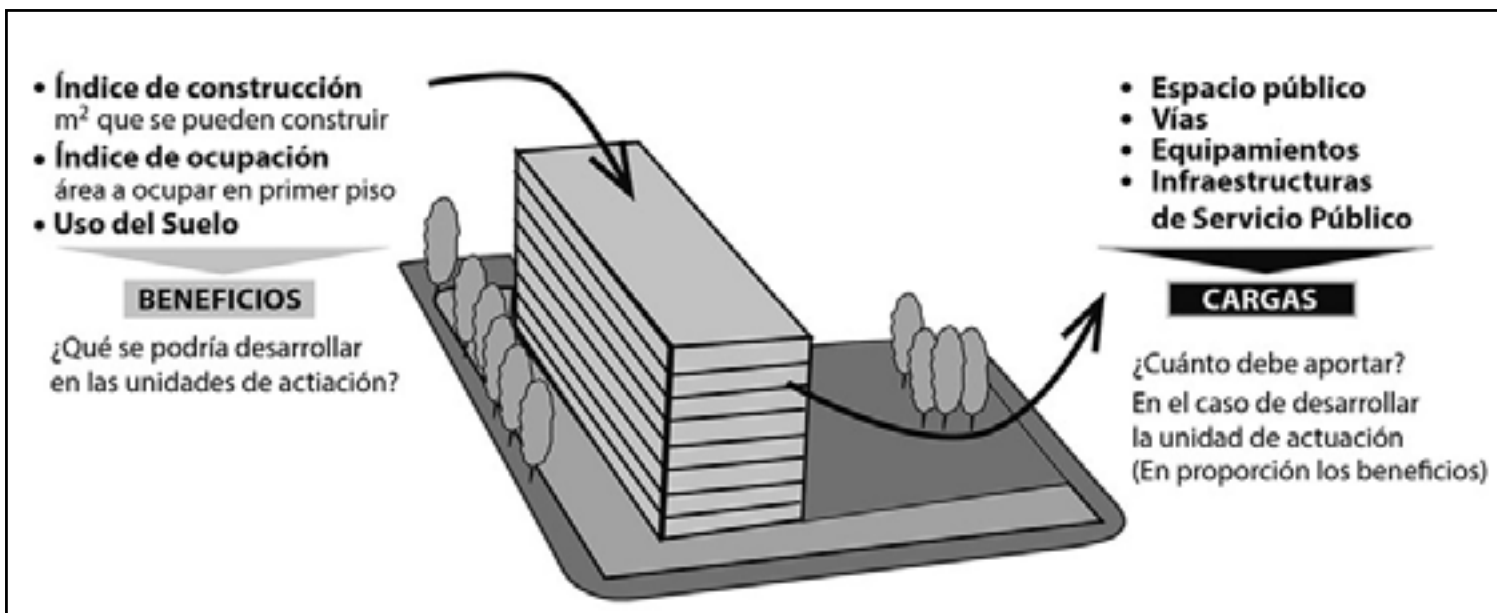
### COMENTARIOS al Artículo 47°

Según el ARTÍCULO 56 de la ley 8912, al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas (o sea al hacer más loteos, urbanizaciones o barrios), los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado Provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios (calles), verdes, libres y públicos (plazas) y las reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público (escuelas, centros de salud, destacamento policial, etc). Estas cesiones son proporcionales a la población que se calcula habitará la nueva zona, loteo o emprendimiento.

Además de lo antedicho, en los casos que se verifique una valorización inmobiliaria como las que se describen en el artículo anterior, los muni-

cipios podrán participar de esas valorizaciones, a través de una contribución especial que tendrán que realizar los propietarios de las tierras valorizadas.

Es decir que la participación de los Municipios en las valorizaciones no reemplaza ni anula las obligaciones de cesiones de tierras estipuladas en la ley 8912.



# de Acceso Justo al Hábitat

## Momentos de exigibilidad. Artículo 48°

La participación en las valorizaciones inmobiliarias sólo es exigible cuando se presente para el propietario o poseedor del inmueble cualquiera de las siguientes situaciones:

- Solicitud de permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el Artículo 45 de la presente ley.
- Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
- Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquéllos resultantes de herencias y donaciones sin cargo, aplicable al cobro de la participación en la renta de que trata el Artículo 46.

### Reglamentación: ARTÍCULO 48 Momentos de exigibilidad.

Cuando se verifiquen los supuestos previstos en los incisos a), b) y c), el Municipio respectivo deberá determinar de oficio el monto y plazo de pago de la contribución, conforme las pautas y el procedimiento que se fije en la Ordenanza prevista en el artículo 50

### COMENTARIOS al Artículo 48°

El Estado municipal puede cobrar la contribución por el mayor valor, cuando:

- El propietario pide autorización para urbanizar,
- Cuando efectivamente cambia la zona o el uso (por ejemplo de rural a complementaria, o el uso de agropecuario a industrial, o cuando aumenta la cantidad de metros que puede construir o la cantidad de metros cuadrados del lote que puede ocupar)
- O cuando se transfiere el dominio del inmueble, excepto cuando la transferencia es por herencia o por donación.

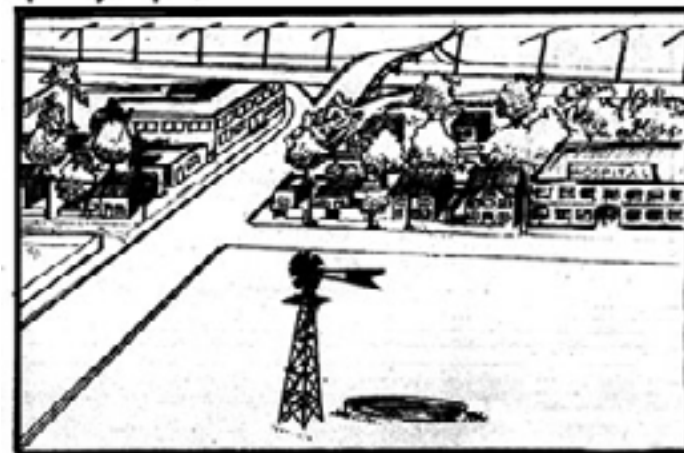


### Plusvalía:

Cambio en el valor del suelo (el precio del suelo)  
Sin que medie inversión o acción del Propietario



por Ejemplo, acciones urbanísticas del Estado



# Ley 14.449

## Artículo 49°

### Formas de pago.

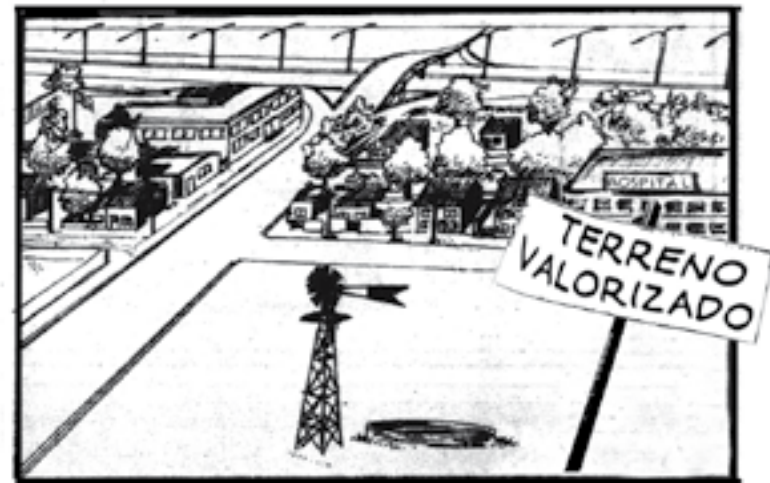
La participación en la renta urbana puede efectivizarse mediante cualquiera de los siguientes medios, siendo ellos de aplicación en forma alternativa o combinada:

- a) En dinero efectivo, que será destinado exclusivamente a la construcción o mejoramiento de viviendas y/o construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos sociales
- b) Cediendo al Municipio una porción del inmueble objeto de la participación, de valor equivalente a su monto;
- c) Cediendo al Municipio inmuebles localizados en otras zonas del Área Urbana y/o Complementaria, accesibles desde vía pública y conforme a los criterios de localización adecuada establecidos en el Artículo 15, apartado a) de la presente ley, previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, incorporando las valorizaciones producidas por la aprobación del emprendimiento y por la modificación de la norma urbanística que se requiera.

### COMENTARIOS al Artículo 49°

Una vez estipulado el monto de esta nueva contribución relacionada con el aumento de valor, el mismo se puede pagar de distintas formas:

1. **En efectivo:** el único fin al que puede destinarse el dinero tiene que ser el de hábitat social.
2. Dándole al municipio **una parte del terreno que se valorizó.**
3. **Darle otro terreno en otra ubicación,** que debe ser dentro del área Urbana o Complementaria. En este caso, el municipio determinará el valor del terreno para que los nuevos terrenos que le sean entregados, valgan lo mismo y no se produzcan injusticias. La forma en que se realizará este procedimiento, deberá ser establecida por Ordenanza Municipal.



Aporta un pedazo del mismo terreno, otro terreno o plata

### Reglamentación: ARTÍCULO 49. Formas de pago.

El medio de pago será a elección del sujeto obligado al pago. En los supuestos previstos en los incisos b) y c) cada Municipio determinará la equivalencia entre el monto de la contribución y el inmueble cedido en pago conforme las pautas y procedimientos que se fije en la Ordenanza prevista en el artículo 50.



# de Acceso Justo al Hábitat

## Artículo 50º

### **Contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria.**

Los Municipios establecerán por una Ordenanza de carácter general una contribución obligatoria no inferior al diez por ciento (10%) de la valorización inmobiliaria generada por los hechos enunciados en el artículo 46 de la presente ley, con ajuste a los criterios de exigibilidad y pago establecidos precedentemente. Dicha contribución no podrá ser superior al máximo establecido por la instancia superior de justicia en materia de constitucionalidad para la regulación de usos del suelo por parte del Estado.

### **Reglamentación: ARTÍCULO 50 Contribución Obligatoria sobre la valorización inmobiliaria.**

La contribución establecida por la Ordenanza respectiva, se aplicará sobre la diferencia resultante entre las valuaciones fiscales previa y posterior a la ocurrencia de cualquiera de los hechos generadores previstos en el artículo 46 de la Ley. Las Ordenanzas generales que fijan la contribución podrán sancionarse una vez que fuesen aprobadas por el Poder Ejecutivo, el que tomará intervención, previo dictamen de los Organismos Provinciales competentes.

### **COMENTARIOS al Artículo 50º**

*Los Municipios, por Ordenanza deberán fijar una contribución obligatoria que no puede ser menor del 10% de lo que se valore el terreno. Tiene también un límite para que no sea declarada como confiscatoria. Además, la Ordenanza que sanciona el Concejo Deliberante Municipal debe ser convalidada por un decreto del Gobernador de la provincia para entrar en vigencia.*



**LA ACCIÓN  
URBANÍSTICA  
DEL ESTADO  
VALORIZA  
LA TIERRA**



# Ley 14.449

## Artículo 51°

### **Grandes desarrollos inmobiliarios. Determinación presunta y pago a cuenta.**

Los sujetos obligados al pago de la contribución establecida por el Municipio en que se desarrollen los emprendimientos indicados en el artículo 46 inciso f) de la presente ley, tales como emprendimientos de clubes de campo, barrios cerrados y toda otra forma de urbanización cerrada; o cementerios privados o de emprendimientos de grandes superficies comerciales, quedando incluidos en esta última categoría los establecimientos que conformen una cadena de distribución según lo establecido en la Ley N°12.573 y su reglamentación, siempre que ocupen predios de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m2.), sin importar el área o zona del ejido municipal en la que se instalen, de acuerdo a lo dispuesto en los incisos b) y c) del artículo 49, cederán como pago a cuenta de la determinación definitiva, sujeto al cómputo de equivalencia y valorización final, el 10% de la superficie total de los predios afectados o sus equivalentes en dinero o suelo urbanizable.

### **COMENTARIOS al Artículo 51°**

*Los propietarios de proyectos de clubes de campo, barrios cerrados cementerios privados o grandes supermercados que ocupen más de 5.000 mts2 deben ceder el 10% de la superficie total del terreno afectado.*

*Puede ceder el 10% de distintas formas: en tierra o su equivalente en dinero. Este pago (10%) será a cuenta del precio definitivo que se fije en la valorización final del terreno (lo que fije la escritura como precio de adquisición o la valuación fiscal si fuera más alta).*



**barrios cerrados**



**shoppings**



**clubes de campo**



**cementerios privados**

***Estos emprendimientos pagan 10% del lote o su equivalente en pesos***

### **Reglamentación: ARTÍCULO 51. Grandes Desarrollos Inmobiliarios. Determinación presunta y pago a cuenta.**

En aquellos casos en que el sujeto obligado opte por realizar el pago a cuenta del 10% de la superficie total de los predios afectados en dinero o suelo urbanizable, a los efectos del cómputo de su equivalencia deberá considerarse el precio de adquisición del bien abonado o el de la valuación fiscal a ese momento si fuese superior.

# de Acceso Justo al Hábitat

## Artículo 52°

### **Modificación del Decreto-Ley 6769/58.**

Sustituyese el inciso 31) del Artículo 226° del Decreto-Ley 6.769/58, por el siguiente texto:

“31 Participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias originadas en todas aquellas decisiones y acciones urbanísticas que permitan, en conjunto o individualmente, el uso más rentable de un inmueble o bien el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable.”

## **SIN REGLAMENTAR**

### **COMENTARIOS al Artículo 52°**

El decreto-ley 6769/58 es la ley Orgánica de las Municipalidades, que en su artículo 226 plantea cuales son los recursos municipales. Como en el año 1958 no estaban las valorizaciones inmobiliarias, se incorporan en este momento a través de este artículo

¿Qué es la ley orgánica de municipalidades?

La ley orgánica es muy importante porque regula la administración local de todos los partidos (municipios) que existen en la provincia de Buenos Aires.

## Artículo 53°

### **Incorporación al Decreto-Ley 6769/58.**

Incorporase como inciso 32) del Artículo 226° del Decreto-Ley 6769/58, el siguiente texto:

“32 Cualquier otra contribución, tasa, derecho o gravamen que imponga la Municipalidad con arreglo a las disposiciones de la Constitución.”

## **SIN REGLAMENTAR**

### **COMENTARIOS al Artículo 53°**

Lo mismo que el artículo 52, pero es un agregado más general, por el que cualquier contribución que cree esta ley también se tomara en cuenta como recurso municipal.



El art. 226 de la ley orgánica de municipalidades dice: Constituyen recursos municipales los siguientes impuestos, tasas, derechos, licencias, contribuciones, retribuciones de servicios y rentas:.... 31° Cualquier otra contribución, tasa, derecho o gravamen que imponga la Municipalidad con arreglo a las disposiciones de la Constitución

# Ley 14.449

## Artículo 54°

### Instituto de la Vivienda. Facultades.

La facultad establecida en el artículo 23 de la Ley N° 5.396 General de la Vivienda, corresponde al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, con ajuste a los siguientes parámetros:

- a) Los bienes inmuebles afectados sólo podrán destinarse al cumplimiento de programas de vivienda social.
- b) La afectación de inmuebles se realizará por acto administrativo debidamente motivado que será dado a publicidad como mínimo a través del Boletín Oficial, dos diarios, uno de circulación provincial y otro local, y el sitio de Internet del Instituto de la Vivienda, y podrá efectuarse por zonas previamente identificadas de acuerdo a su criticidad, en base a un relevamiento obligatorio de todos los predios emplazados en la zona, que resulten aptos para la finalidad establecida en esta ley.
- d) La adquisición de terrenos o constitución de servidumbres sobre terrenos podrán acordarse en forma directa con sus titulares dominiales, siempre que acrediten la posesión e inscripción dominial del inmueble a su nombre por un plazo no inferior a cinco (5) años previos al acuerdo, y que el precio pactado no supere el valor establecido en la tasación efectuada al Se considera que en todos los casos el acto administrativo que disponga la adquisición por acuerdo directo puede afectar derechos subjetivos o intereses legítimos, por lo que deberán observarse los requisitos esenciales y sustanciales previstos en el ordenamiento administrativo para dictar el acto, incluyendo la intervención de los organismos indicados en el artículo 38 y concordantes del Decreto Ley 7.543/69 T.O. por Decreto 969/87
- e) Si fracasare el acuerdo directo con los titulares dominiales, deberá promoverse el juicio correspondiente por conducto de la Fiscalía de Estado, órgano que asumirá la representación

del Instituto de la Vivienda en ejercicio de las atribuciones conferidas por el Decreto Ley 7.543/69 T.O. por Decreto 969/87.

## SIN REGLAMENTAR

### COMENTARIOS al Artículo 54°

*Este artículo hace referencia a otro artículo (el 23) de otra ley (la 5396) que establece que el Instituto de la Vivienda puede declarar de utilidad pública y sujeto a expropiación los inmuebles necesarios a sus fines.*

*En el art. 54 de la ley que estamos analizando se detallan las condiciones que tienen que darse para que el Instituto de la Vivienda pueda declarar de utilidad pública y sujeto a expropiación aquellos inmuebles que consideren necesario. Estas condiciones son:*

- *Que los inmuebles sean usados para programas de vivienda social,*
- *Que la adquisición se acuerde directamente con los titulares del inmueble en cuestión o a través de un juicio*
- *Que la adquisición se haga mediante un acto administrativo bien justificado y dado a conocer en diversos medios de comunicación*

*El IVBA (instituto de vivienda de la provincia de buenos Aires) es el organismo que tiene como misión promover una política habitacional activa a través de la ejecución de programas que tiendan a satisfacer la demanda de los sectores que no tienen acceso al mercado inmobiliario, con el fin de constituir un hábitat digno, dotado de servicios y sin riesgo ambiental que contribuya al desarrollo de nuestra provincia.*

*Debe trabajar en conjunto con la ley porque puede ser un motor importante para su funcionamiento.*



## SECCIÓN VI Resumen

### CONSORCIOS URBANÍSTICOS

Esta sección plantea una herramienta para la producción de suelo urbanizado. La asociación entre el estado y particulares, llamada consorcio urbanístico. Es una sección cortita en la que se define el consorcio urbanístico y se establece el criterio para fijar el valor de los lotes que corresponderán a los particulares una vez realizado y urbanizado el loteo.

# Ley 14.449

## Artículo 55°

### **Consortios urbanísticos.**

A los fines de esta ley se denomina consorcio urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estas personas físicas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o de edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas

### **SIN REGLAMENTAR**

#### **COMENTARIOS al Artículo 55°**

¿Qué es el **consorcio urbanístico**?

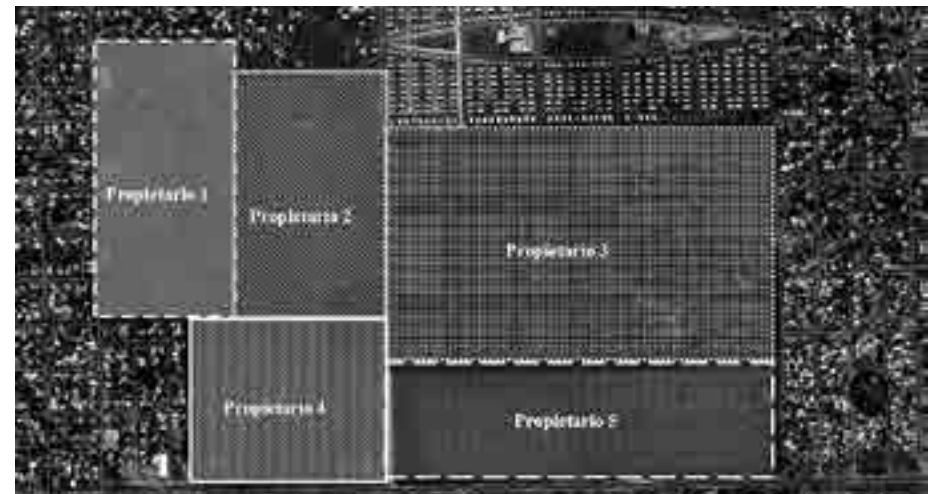
Entre el Estado (puede ser nacional, provincial, municipal, organismos autárquicos u organismos con capital estatal mayoritario) y particulares (organizaciones de la sociedad civil, universidades, sindicatos, cooperativas, mutuales y/o personas individuales) hacen **una sociedad: para urbanizar.**

Se necesita tierra, llevar los servicios, hacer la adjudicación de los lotes, si la tierra no está subdividida hay que hacer la subdivisión, cobrar los lotes, construir las casas, cobrar las cuotas, confeccionar los boletos de compra-venta, escriturar, etc.

El Estado y los particulares se adjudican todas o algunas de estas tareas y lo llevan a cabo. Después de realizar todos estos trabajos, los lotes terminan con otro valor (mucho más alto que el original) y entonces proporcionalmente al trabajo que cada uno realizó se dividen en propiedad los lotes obtenidos o el valor de los lotes.

Los consorcios urbanísticos posibilitan generar suelo urbano aún cuando

los municipios no dispongan de tierras fiscales. Los municipios pueden acceder a suelo a través de estrategias inteligentes de articulación con propietarios privados. Permiten generar sinergia con propietarios particulares, que a su vez se ven beneficiados por la acción del estado. Deben ser acuerdos donde todos se ven beneficiados.



# de Acceso Justo al Habitat

## Artículo 56°

### Valor de unidades inmobiliarias.

El valor de las unidades inmobiliarias a ser entregadas al propietario del inmueble aportado, se debe corresponder con el valor del inmueble de ganancia que surgirá de los convenios específicos que se suscriban al efecto

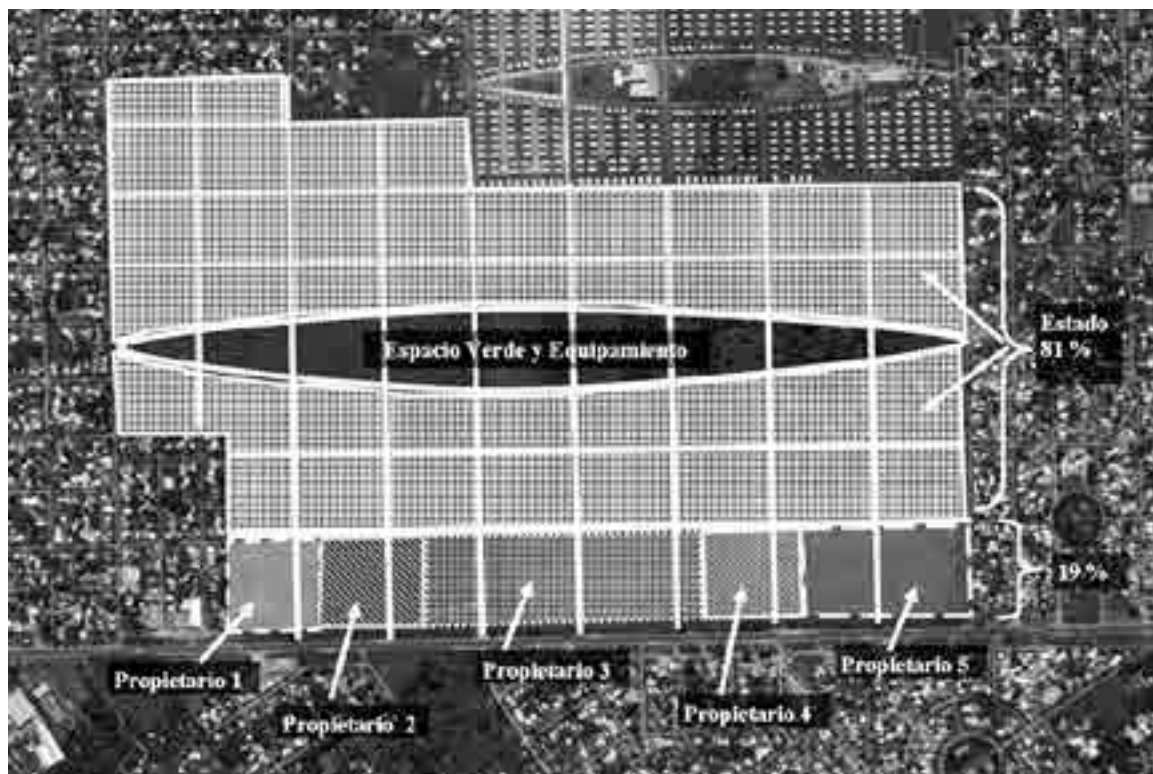
### COMENTARIOS al Artículo 56°

Para cada consorcio se busca, entre otras cosas, no fomentar la especulación y que el valor de la tierra y la vivienda sea justo. Esto debe establecerse en los acuerdos iniciales, cuando las partes se ponen de acuerdo para llevar adelante la obra.

El propietario de la tierra se quedará al final con una cantidad de lotes urbanizados cuyo valor será igual al del valor de la fracción original más una razonable tasa de ganancia que será estipulada previamente.

El resto de los lotes quedarán para quienes desarrollen las obras de urbanización (Mensura, nivelación, infraestructuras, etc)

## SIN REGLAMENTAR



## SECCIÓN VII Resumen

### GESTIÓN DEMOCRÁTICA Y PARTICIPACIÓN

En esta sección la ley plantea criterios, medidas y mecanismos para promover y garantizar la participación de la población en las cuestiones de hábitat. Esta sección y la que sigue responden al principio de la gestión participativa. Son de suma importancia para pobladores y organizaciones porque la ley consagra el derecho a tener voz y voto en las decisiones que atañen a nuestros barrios. Son dos secciones de la ley que no se han reglamentado pero están vigentes, valen y se aplican.



# de Acceso Justo al Habitat

## Artículo 57°

### **Promoción de la participación.**

En las diferentes instancias de planificación y gestión del hábitat, los organismos provinciales y municipales deben asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas, para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativas. Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los diferentes procedimientos y también a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de acciones y derechos ante los órganos administrativos y judiciales correspondientes.

## **SIN REGLAMENTAR**

### **La participación es un derecho y una responsabilidad.**

La participación se ejercita. Es un proceso, un camino y como tal tendrá marchas y contramarchas. Lo importante es no desalentarnos. **PARTICIPAR ES EJERCER EL PODER DE TOMAR DECISIONES Y DE ACTUAR PARA TRANSFORMAR LA REALIDAD.**

### **COMENTARIOS al Artículo 57°**

- El artículo habla del derecho a la participación y del derecho a exigir el cumplimiento de la ley.
- Los estados provinciales y municipales tienen que garantizar la participación de la población.
- En este artículo se ve claramente el tercero de los principios rectores de la ley de Acceso Justo al Hábitat: el de la gestión democrática de la ciudad.

**Gestión** = decidir y hacer, **democrática** = entre todas y todos, de la **ciudad** = el lugar que todas-os habitamos.



# Ley 14.449

## Artículo 58°

### Instrumentos de participación.

Para garantizar una gestión democrática de la ciudad se deben utilizar, entre otros, los siguientes instrumentos:

- órganos o instancias multiactorales formalizados
- debates, audiencias públicas y consultas
- iniciativas populares para proyectos de normativas vinculadas con planes, programas y proyectos de hábitat y desarrollo urbano.

## SIN REGLAMENTAR



### COMENTARIOS al Artículo 58°

- Las herramientas de participación que menciona este artículo son bien diversas.
- En el primer tipo que menciona podemos incluir por ejemplo los foros, cabildos abiertos o consejos locales de hábitat, reconocidos por el Estado. Participan diversos sectores y se reúnen periódicamente.
- Los “debates, audiencias y consultas públicas” suelen utilizarse para poner en discusión algún tema, en general un proyecto específico, un cambio en la ordenanza de zonificación o algún tema importante para la ciudad. Son propuestos desde el Estado a la población para escuchar su opinión sobre ese tema.
- La “iniciativa popular de proyectos de normativas”, es la posibilidad de la población para presentar proyectos de leyes u ordenanzas vinculadas al hábitat. En este caso es una propuesta que va desde las organizaciones hacia el Estado. Esta misma ley es un ejemplo de una iniciativa popular. Fue presentada por un conjunto de organizaciones al Estado.

### Para seguir pensando o para conversar en la organización:

¿Cómo han sido nuestras experiencias de participación en el barrio y en espacios colectivos?

¿Cuáles han sido las dificultades que hemos tenido?

¿Por qué? ¿Cómo las solucionamos?

¿De qué maneras se nos ocurre que podemos alentar la participación?

# de Acceso Justo al Hábitat

## Artículo 59°

### Acceso a la información.

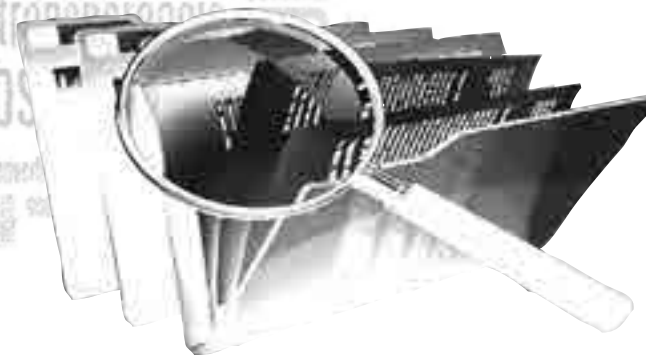
Los organismos públicos deberá adoptar las medidas necesarias que garanticen el acceso y consulta a la información necesaria para garantizar la participación efectiva de la población en las instancias de planificación y gestión del hábitat.

## **SIN REGLAMENTAR**

### COMENTARIOS al Artículo 59°

- Como decíamos antes la información es clave para la toma de decisiones. Por eso este artículo garantiza que podamos contar con la información que produce el Estado sobre los temas de hábitat.
- ¿De qué información hablamos? De informaciones estadísticas, de informaciones sobre estudios de suelo y estudios hidráulicos, de información sobre leyes y sobre programas, de la información sobre procesos de regularización dominial, de información sobre presupuestos asignados a la política de hábitat, de información sobre recaudación hecha en el marco de esta ley, de información sobre el destino de lo recaudado en el marco de esta ley, etc.

Para seguir pensando o para conversar en la organización  
¿Qué modalidades de comunicación y distribución de la información tenemos o podemos organizar en nuestro barrio?  
¿Con qué información sobre hábitat necesitamos contar en nuestro territorio?



## SECCIÓN VIII Resumen

### CONSEJO PROVINCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT

Esta sección crea un consejo provincial de hábitat integrado por diversos actores. Establece cómo se conformará y sus funciones. A la fecha de redacción de este manual el Consejo ya está funcionando. Si bien la posibilidad de contar con este consejo es importante, más importante aún es estar organizados y comunicados en toda la provincia.

# de Acceso Justo al Hábitat

## Artículo 60°

### Creación.

Créase, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat, que debe actuar como órgano multiactorial de consulta y asesoramiento de las políticas y programas en el marco de la presente ley y de acuerdo con lo que establezca la reglamentación.

### **SIN REGLAMENTAR**

#### COMENTARIOS al Artículo 60°

- *Este artículo crea un consejo integrado por diversos sectores que tendrá que asesorar al Estado en la implementación de esta ley.*
- *Que sea multiactorial (diversos actores) implica que tendrá que tener representación de las organizaciones, los movimientos sociales, las universidades, los legisladores, el poder ejecutivo provincial y municipal, etc. Entendiendo que todos los saberes son igualmente importantes y que distintas miradas enriquecen el tratamiento de un tema.*

*Actualmente el Consejo está conformado y se reúne mensualmente. Las reuniones son públicas y se han conformado comisiones de trabajo.*





# de Acceso Justo al Habitat

## Artículo 62°

### **Integración ad-honorem.**

Los integrantes del Consejo Provincial de vivienda y Hábitat participan en forma honoraria y ejercen su cargo durante 2 años pudiendo ser renovables por igual período por única vez

**SIN REGLAMENTAR**

### **COMENTARIOS al Artículo 62°**

*Participar ad honorem significa que los integrantes del consejo no cobrarán un sueldo por hacerlo. Para que funcione lo mejor posible se tendría que contar con un fondo para viáticos para que puedan participar las organizaciones de todos los lugares de la provincia.*



**Sesión del Consejo Provincial**

## Artículo 63°

### **Convocatoria de instituciones.**

El Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat puede convocar, en caso de considerarlo necesario, a aquellas instituciones o especialistas que pudieran contribuir a la mejor resolución de los temas de su competencia

**SIN REGLAMENTAR**

### **COMENTARIOS al Artículo 63°**

*Para seguir pensando o para conversar en la organización*

- *¿Qué temas de nuestra zona nos parece que se tienen que discutir en el Consejo Provincial?*
- *¿Cómo se puede facilitar la comunicación entre organizaciones y municipios en toda la provincia con el consejo provincial?*

# CAPÍTULO V

## NORMA MODIFICATORIA

### Resumen

Al principio del manual se cuenta qué es el decreto ley 8912 del año 1977. En este capítulo la ley modifica algunas partes de ese decreto ley. La parte del impuesto al baldío y la parte de los reajustes de tierra. Ambos mecanismos que permiten a los municipios mejorar la posibilidad de acceso a un lugar para vivir para toda su población.



# de Acceso Justo al Habitat

## **Artículo 64°**

### **Modificación del Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87.**

Sustitúyense los Artículos 84° al 90° inclusive y 92° del Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias, a tenor de los siguientes textos:

**Artículo 84°.-** Los Municipios, a través de sus planes y mediante ordenanzas específicas, podrán declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada según las siguientes definiciones:

a) Baldío: Todo inmueble en cuyo terreno no existen edificaciones y no tiene uso para actividades económicas.

b) Edificación derruida: Aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado y hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal.

c) Edificación paralizada: Aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.

El propietario del inmueble sujeto a la declaración establecida en el presente artículo deberá ser notificado por el Departamento Ejecutivo municipal a través de un medio fehaciente, de la obligación según las normas aplicables. A tales efectos podrán conformarse consorcios urbanísticos.

**Artículo 85°.-** La implementación de la obligación a la que se re-

fiere el Artículo 84° de la presente ley será establecida por los municipios de acuerdo a los siguientes parámetros:

Los plazos para edificar o urbanizar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a cinco (5)

a) años, contados a partir de la declaración.

b) A partir de la aprobación del proyecto, el propietario tendrá un año de plazo máximo para iniciar las obras.

c) En emprendimientos de gran envergadura, con carácter excepcional, una ordenanza municipal específica podrá prever su conclusión en etapas, garantizándose que el proyecto aprobado comprenda el emprendimiento como un todo.

d) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y cuando esto ocurra deberá hacerse constar dicha circunstancia en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A los fines de este artículo, se entenderá por parcelamiento o edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.

**Artículo 86°.-** En caso de incumplimiento de las condiciones y de los plazos previstos en el artículo anterior o no habiéndose cumplido las etapas previstas, el Municipio podrá aplicar un gravamen especial sobre el inmueble que será progresivo en el tiempo, mediante el aumento de la alícuota por un plazo de cinco (5) años consecutivos, y cuyo valor será fijado en la Ordenanza Impositiva, no pudiendo el

# Ley 14.449

mismo ser superior la 50% de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza para ese período de tiempo;

Transcurrido el plazo de cinco (5) años sin que la obligación de parcelar y/o edificar se hubiere cumplido, el Municipio continuará aplicando la alícuota máxima, hasta que se cumpla la citada obligación, garantizándose que alude este artículo.

**Artículo 87°.-** Transcurridos cinco (5) años de cobro del gravamen especial progresivo establecido en el artículo anterior, sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento y/o edificación, el inmueble quedará declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación por parte de la municipalidad respectiva. La Ordenanza que se dicte al efecto será remitida a la Legislatura a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 31 de la Constitución de la Provincia.

**Artículo 88°.-** El municipio procederá al adecuado aprovechamiento del inmueble en un plazo máximo de cinco (5) años, contados a partir de su incorporación a su patrimonio, con ajuste a los siguientes parámetros:

a) El uso y destino que se realice podrá hacerse efectivo directamente por el organismo municipal al cual sea afectado o mediante la enajenación o concesión a terceros, observándose, en dichos casos, el debido procedimiento licitatorio.

b) En el caso de enajenación o concesión a terceros se mantienen para el adquirente del inmueble, las mismas obligaciones de parcelamiento y/o edificación previstas en el artículo 84 de esta ley.

c) Producido el incumplimiento al que alude el inciso anterior, se revocará el dominio de la parcela respectiva a favor del Municipio

## COMENTARIO PARCIAL al Artículo 64°

*Este artículo modifica algunos artículos de la ley de uso de suelo de la provincia de Buenos Aires que es la 8912.*

*Esta modificación permite que los municipios pueda declarar a aquellas fracciones de tierras sin uso y baldías, de parcelamiento obligatorio. Es decir que se tienen que lotear en un plazo determinado. También a aquellas parcelas con construcciones derruidas o construcciones paralizadas se las podrá declarar de edificación obligatoria. Es decir que se tienen que edificar en un plazo determinado.*

*Se busca de esta manera que no haya tierra ni inmuebles ociosos.*

*Desde el art 85 hasta el 87 de la ley 8912, se explican los pasos y plazos que hay que dar, los mecanismos posibles y progresivos con que cuenta el municipio para lograr que se haga efectiva la obligación de parcelar o edificar, por ejemplo el cobro de mayores tasas. El municipio puede llegar a obtener la propiedad de estos inmuebles, en el caso extremo de que los propietarios no cumplan con la orden de lotear o edificar.*

## Reglamentación: ARTÍCULO 64. Modificación del Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87.

A los efectos de lo establecido por el artículo 84 del Decreto Ley N° 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87, los inmuebles urbanos baldíos, o con edificación derruida o paralizada, deberán ser de dominio de titulares multipropietarios y aptos para dar respuesta a soluciones habitacionales conforme la demanda del Municipio en cuestión.

Los recursos obtenidos a través de la aplicación de los gravámenes especiales por los Municipios, al igual que los inmuebles que ingresen al patrimonio municipal, a través de la aplicación del artículo 88 del Decreto Ley N° 8.912/77, deberán ser destinados a la consecución de los fines determinados en el artículo 8° de la Ley.

# de Acceso Justo al Habitat

**Artículo 89°.-** El Poder Ejecutivo provincial y los municipios podrán asociarse con otras entidades públicas y/o con personas físicas o jurídicas privadas por iniciativa de cualquiera de éstos, para desarrollar en conjunto áreas correspondientes al ejido municipal mediante el sistema de reajuste de tierras.

El mecanismo de reajuste de tierras será de utilización cuando se requiera la reconfiguración de la estructura parcelaria existente en los casos de creación o ampliación de núcleos urbanos y en los casos de renovación, reestructuración o transformación de sectores en áreas urbanas o complementarias, incluyendo los de regularización de villas y asentamientos precarios.

**Artículo 90°.-** Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios en una área o zona debidamente determinada, transfieran su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto.

Los proyectos que requieran la utilización del mecanismo de reajuste de tierras podrán ser desarrollados por grupos de propietarios asociados a través de un plan particularizado, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

**Artículo 92°.-** En cualquiera de los casos, el reajuste de tierras se encuadrará en un plan particularizado que determinará la metodología de valuación de las tierras e inmuebles aportados, la cual deberá tener

en cuenta la normativa urbanística vigente antes de la delimitación del proyecto, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, que se basarán en los usos y densidades previstos en dicho plan."

## **COMENTARIO PARCIAL al Artículo 64°**

*Este artículo modifica algunos artículos de la ley de uso de suelo de la provincia de Buenos Aires que es la 8912.*

*La modificación de los art 89 al 92 de la ley 8912, está relacionada con el mecanismo de "reajuste de tierras". El objetivo de este mecanismo es promover la urbanización de grandes zonas, y que involucre a distintas fracciones con dueños distintos. Las urbanizaciones realizadas de manera esporádica y fragmentada suelen dejar "vacíos" sin urbanizar favoreciendo la especulación. Pensar el desarrollo urbano de manera integral y progresivo es mucho más efectivo y eficiente. De esta forma se pueden generar barrios mejor urbanizados y con un menor costo para el Estado, que generan una mayor ganancia para los propietarios y principalmente, aumentan la oferta de lotes urbanizados.*

*El Reajuste de Tierras permite modificar la estructura parcelaria, es decir la forma de las parcelas, aún en áreas en las que intervienen distintos propietarios.*

*ARTÍCULO 64. Modificación del Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87. A los efectos de lo establecido por el artículo 84 del Decreto Ley N° 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87, los inmuebles urbanos baldíos, o con edificación derruida o paralizada, deberán ser de dominio de titulares multipropietarios y aptos para dar respuesta a soluciones habitacionales conforme la demanda del Municipio en cuestión.*

*Los recursos obtenidos a través de la aplicación de los gravámenes especiales por los Municipios, al igual que los inmuebles que ingresen al patrimonio municipal, a través de la aplicación del artículo 88 del Decreto Ley N° 8.912/77, deberán ser destinados a la consecución de los fines determinados en el artículo 8° de la Ley.*

# LEY 14.449

## COMENTARIO GENERAL al Artículo 64° Y A SU REGLAMENTACIÓN

Este artículo modifica algunos artículos de la ley de uso de suelo de la provincia de Buenos Aires que es la 8912.

Cuando existe un terreno baldío o con una edificación abandonada o a punto de destruirse, el Estado Municipal puede obligar al propietario a que edifique en dicho terreno. Para eso la ley prevé que la construcción sea gradual y el propietario tenga tiempo para organizarse. Lo que el Estado y la ley no quieren es que el propietario especule con el terreno y lo tenga hasta que aumente su valor para luego venderlo. Se le da al propietario del terreno de 3 a 5 años para edificar. Si en ese tiempo no lo hace, se le aplica un impuesto progresivo (que va creciendo año a año) hasta un tope del 50% de la tasa de ABL. Si sigue sin cumplir, después de ser notificado, se le puede declarar el terreno de utilidad pública y expropiárselo. También por estos artículos se le da la posibilidad de que se asocie con otros para construir.

Lo que se busca es que no se especule y disponer de otra herramienta para luchar contra el déficit habitacional en la ciudad.

La reglamentación del art 64 plantea que la obligación de lotear o edificar no será impuesta a aquellos lotes que son la única propiedad de un titular, es decir cuando es el único inmueble que tiene una persona.

También plantea que los recursos obtenidos (en forma de gravamen o inmuebles) al aplicar la obligación de parcelar o edificar, deberán ser utilizados para el cumplimiento de los lineamientos generales planteados en el Art 8

**PARA TENER EN CUENTA:  
NO ES LO MISMO EXPROPIAR  
QUE CONFISCAR.  
CUANDO EL ESTADO EXPROPIA  
LE PAGA AL PROPIETARIO  
POR LOS BIENES QUE LE SACA.  
  
CUANDO EL ESTADO CONFISCA,  
RETIENE LOS BIENES  
DEL PARTICULAR PERO  
NO LE DA NINGUNA  
COMPENSACIÓN.**



# CAPÍTULO VI

## DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS

### Resumen

Estos capítulos suelen ponerse al final en varias leyes. Como su nombre lo indica la ley dispone las últimas medidas que acompañan todas las ya enunciadas. En este caso se establece, entre otras cuestiones: quiénes tienen la prioridad en la realización de las obras, la gratuidad en los trámites relacionados con la ley, un programa de difusión y capacitación, y la suspensión de desalojos de barrios alcanzados por esta ley.

# Ley 14.449

## Artículo 65°

### **Priorización de inversiones.**

El Poder Ejecutivo, los Municipios y las empresas prestadoras de servicios públicos priorizarán en sus planes de obras y de inversión aquellas destinadas a la mejora de las condiciones de hábitat de los sectores de menores recursos.

### **SIN REGLAMENTAR**

#### **COMENTARIOS al Artículo 65°**

Ésta es una declaración de la ley, por la cual se trata de dar agilidad a las obras y a la imputación de recursos y partidas presupuestarias (que es el dinero que se adjudica a una obra específica) para mejorar la calidad de vida de los que menos tienen.



# de Acceso Justo al Habitat

## Artículo 66°

### **Tramitación de expedientes.**

Los expedientes de tramitación de los proyectos de vivienda, urbanización o regularización urbana y dominial dirigidos a mejorar las condiciones de hábitat de los sectores populares se deben diligenciar eximiéndolos del pago de tasas y derechos y se deberán tramitar bajo la instrucción de “preferente despacho” en las distintas dependencias de la Administración Pública provincial, invitándose a los Municipios, como así también a las empresas prestadoras de servicios públicos, a proceder de igual manera.

### **COMENTARIOS al Artículo 66°**

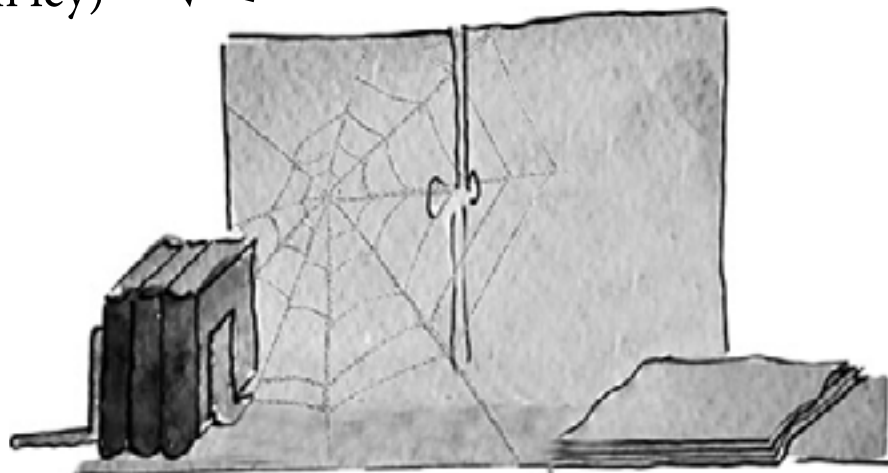
¿Qué significa preferente despacho?

Sabiendo lo que tardan los expedientes para urbanizar o regularizar un barrio, hay una fórmula que se pone en los escritos que significa que los trámites deben ir más rápido, que deben tener prioridad. De la misma manera, se invita a los Municipios y a las empresas de servicios públicos (luz, gas, agua, etc), a que también en sus trámites se utilice la fórmula de “preferente despacho” para sus expedientes.

## **SIN REGLAMENTAR**

**ANTES**

(Sin ley)



**DESPUÉS**

(Con ley)



# Ley 14.449

## Artículo 67°

### **Programa de capacitación y difusión.**

La Autoridad de Aplicación debe implementar un programa de capacitación a organizaciones, a profesionales e instituciones educativas o de investigación vinculados con la temática de la ley.

**SIN REGLAMENTAR**

### **COMENTARIOS al Artículo 67°**

*Este artículo busca darle difusión en toda la provincia a la ley, sobre todo que se conozca en los barrios. También que la conozcan los funcionarios que tienen que aplicarla en los Municipios y los profesionales que intervienen en temas de hábitat (abogados, arquitectos, agrimensores, trabajadores sociales, contadores, etc). También que se difunda en escuelas, universidades, para que todos opinen, participen y se transforme en un instrumento que sea conocido por la comunidad y las organizaciones, de manera que tenga un mejor y más extendido aprovechamiento.*





# de Acceso Justo al Habitat

## Artículo 68°

### **Valuación fiscal de los predios urbanos vacantes o baldíos.**

La base imponible para la determinación del impuesto inmobiliario correspondiente a la tierra urbana sin incorporación de edificios u otras mejoras justipreciables, de acuerdo a lo establecido por el artículo 170 del Código Fiscal, Ley 10.397 T.O. por Anexo I de la Resolución 39/11, se establecerá a partir del ejercicio fiscal 2013 aplicando, como mínimo, un coeficiente de uno con veinticinco (1,25) sobre la valuación fiscal asignada de conformidad con la Ley N°10.707.

### **Reglamentación: ARTÍCULO 68. Valuación fiscal de los predios urbanos vacantes o baldíos.**

Establecer, para el ejercicio fiscal 2013, en uno con veinticinco (1,25) el coeficiente a aplicar sobre la valuación fiscal asignada de conformidad con la Ley N° 10.707, modificatorias y complementarias

### **COMENTARIOS al Artículo 68°**

*Este artículo define el aumento del valor del impuesto de los terrenos baldíos para desalentar la especulación con el valor de la tierra. Es sólo para terrenos baldíos en áreas urbanas, Se crea una tasa más costosa para promover que el propietario edifique y no lo tenga vacío.*

**Castigo impositivo a inmuebles ociosos y también a la especulación (retener sin uso un lote o vivienda, esperando que mejore el precio).**



# Ley 14.449

## Artículo 69°

### **Regularización dominial.**

Extiéndese la aplicación de la Ley N° 13.342 a todos los bienes inmuebles cuya construcción o financiamiento se realizara en el marco de la presente ley dentro de los diez (10) años de su promulgación. Las regularizaciones dominiales a ejecutar en el marco de esta ley quedan comprendidas en el artículo 4° inciso d) de la Ley N°10.830 y podrán ser requeridas directamente a la Escribanía General de Gobierno por la Autoridad de Aplicación.

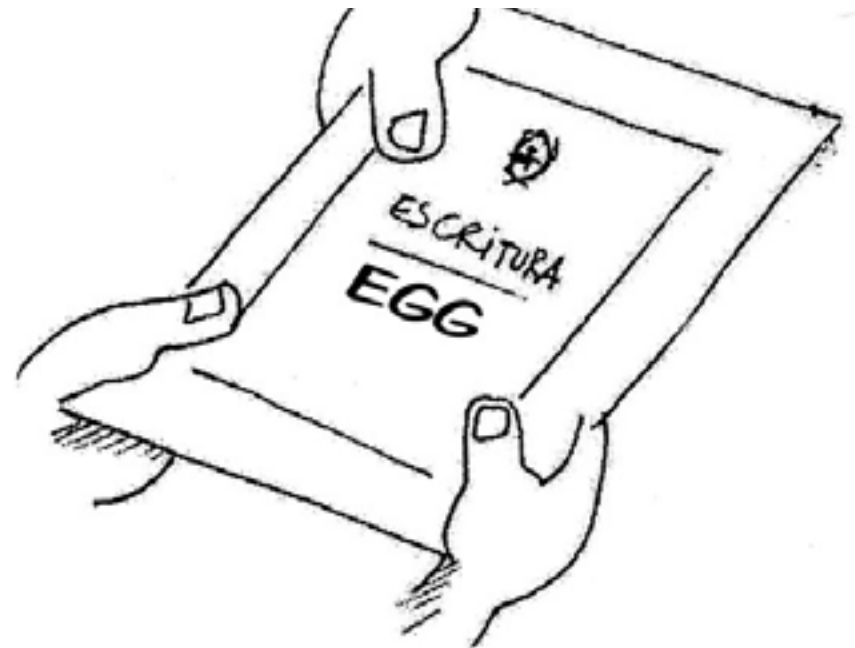
### **SIN REGLAMENTAR**



### **COMENTARIOS al Artículo 69°**

*Todos los bienes inmuebles (lotes y construcciones) relacionados con operatorias del Instituto de la Vivienda o relacionados con mecanismos planteados en esta ley podrán ser escriturados a través de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia.*

*Esto significa ventajas para los vecinos como la escrituración gratuita para los adjudicatarios y ventajas en los trámites de subdivisión, cédulas parcelarias.*



# de Acceso Justo al Habitat

## Artículo 70°

### **Suspensión de lanzamientos.**

En virtud de la necesidad de asegurar el derecho constitucional a la vivienda y la seguridad en la tenencia de la misma, a requerimiento de la Autoridad de Aplicación, la Legislatura Provincial, podrá suspender las medidas judiciales y o administrativas que impliquen el lanzamiento de familias que habiten en villas o asentamientos precarios que integren el Registro creado por el artículo 28 de la presente ley, a partir del dictado del acto administrativo que incorpore al barrio al citado Registro.

## **SIN REGLAMENTAR**

### **COMENTARIOS al Artículo 70°**

*Se pueden suspender los desalojos de los barrios que estén en juicio y que se encuentren inscriptos en el registro de villas y asentamientos. La suspensión debe hacerse a través de la legislatura provincial, es decir el congreso de la provincia. Esto es importante porque es una forma de no agravar la situación de los barrios que estén en proceso de regularizar dominialmente.*



# Ley 14.449

## Artículo 71°

### Invitación a adherir.

Se invita a los Municipios a adherir a la eximición de todos los tributos aplicables en su jurisdicción.

**SIN REGLAMENTAR**



Vengo  
a traerles  
la Invitación

### COMENTARIOS al Artículo 71°

Cada Municipio tiene normas que se llaman Ordenanzas y que a través de los años fueron aplicando algunos de los artículos de la presente ley, como Morón, Trenque Lauquen, Florencio Varela y muchos otros. Por ejemplo algunos municipios establecen que, durante un año posterior a la entrega de escrituras no se paga la Tasa de servicios generales (lo que antes era alumbrado, barrido y limpieza) que lo cobra el Municipio. Por este artículo se invita a los Municipios a que no cobren sus tasas o derechos de construcción, etc. para el caso de los proyectos vinculados a la LAJH.



# de Acceso Justo al Habitat

## Artículo 72°

**Comuníquese al Poder Ejecutivo.**

**SIN REGLAMENTAR**

### **COMENTARIOS al Artículo 72°**

*Este es un artículo que se pone en todas las leyes porque para que sea obligatoria debe comunicarse al poder ejecutivo, en este caso al Gobernador/ra de la Provincia. Si faltara este artículo la ley sería inaplicable.*



# Ley 14.449

HISTORIETAS



# Ley 14.449 Acceso Justo al Hábitat

CON LA LEY DE ACCESO JUSTO AL HÁBITAT 14.449  
CONFORMACIÓN DE LOS CONSEJOS  
LOCALES DE HÁBITAT Ordenanza Revolución de la N y la S  
DIRECCIÓN DE SERVICIOS DE URBANIZACIÓN  
DATOS ÚTILES

# ANEXOS



## HISTORIETAS

SAN MARTÍN

La Isla Pié

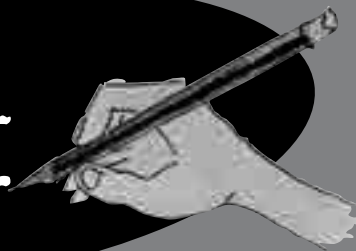
TAMBIÉN BUSCA

LUGAR

## de Acceso Justo al Hábitat

DE ACCESO JUSTO AL HÁBITAT  
Revolución de la N y la S  
LOS PEREGRINO

Otra ciudad  
en la ciudad  
Ley 14.449



Ya vimos que la ley 14449 establece la creación de un consejo provincial de hábitat. En algunos partidos de la provincia de Buenos Aires se crearon además consejos locales de hábitat. Los impulsan organizaciones y, en algunos casos, hay municipalidades que los han creado por ordenanzas.

Es una de las maneras en que se puede concretar el principio rector de la gestión democrática de la ciudad, garantizando la participación de todas y todos los interesados.

### ¿Qué es un consejo local de hábitat?

Es un espacio donde se reúnen vecinas, vecinos, organizaciones e instituciones y la municipalidad para tratar los temas de hábitat que influyen en su vida cotidiana.

Es local porque se puede conformar un consejo por cada partido o distrito.

No importa cómo se llama: en algunos lugares es Consejo, en otros Foro o Asamblea permanente. Lo que importa es que participen todas las organizaciones e instituciones que trabajan por resolver problemas de hábitat y tienen propuestas para hacerlo, junto con el municipio de su zona.

El Consejo local es el lugar donde se ve cómo hacer realidad la ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat y desde donde se envían propuestas y proyectos al Consejo provincial.

Al principio de este manual dijimos que esta ley reúne e institucionaliza las experiencias populares de lucha por mejorar el hábitat. Por eso esto de los consejos no es novedoso. En la historia de la lucha por la

tierra muchas veces los barrios y organizaciones se unieron en espacios colectivos. Por ejemplo el Movimiento de Barrios de Moreno, el Consejo de Villas y Asentamientos de Morón. Algunos incluso están creados por ordenanzas municipales como el Consejo de Tierras de Quilmes o el Consejo Comunitario de Tierras de Florencio Varela.





# CONFORMACIÓN DE LOS CONSEJOS LOCALES DE HÁBITAT

ANEXO

## Para seguir pensando o para conversar en la organización

- ¿Participamos alguna vez o estamos participando de espacios de red?
- ¿Cómo evaluamos esa participación?
- ¿Cuáles pueden ser las ventajas de un trabajo en red, en un colectivo de organizaciones?
- ¿Funciona en nuestro territorio algún espacio similar al propuesto?
- ¿Participamos en el mismo? ¿Nos interesaría participar? ¿Para qué?
- Si no funciona ningún espacio similar... ¿podríamos comenzar a armarlo? ¿cómo? ¿con qué otros barrios u organizaciones?

## Ideas para conformar un Consejo local o zonal de Hábitat.

Los consejos locales de hábitat son como una red de organizaciones e instituciones que buscan juntos y hacen juntas las mejores soluciones para los problemas de hábitat. En algunos lugares ya están funcionando. Pero donde aún no, van algunos aspectos a tener en cuenta a la hora de formarlo.

### Convocatoria

- Tiene que ser amplia. O sea, que participen la mayor parte posible de organizaciones que tengan trabajo territorial en hábitat.
- Es importante la participación de la municipalidad; de los funcionarios de las áreas de hábitat, tierra, vivienda y también de concejales.
- Tiene que ser multisectorial: barrios, organizaciones de base, profesionales, organismos del estado, especialistas,, etc. Todos los actores posibles para tener la mayor cantidad de miradas y saberes sobre el tema (Recordando que todas las miradas y saberes valen lo mismo y todas son necesarias)
- No siempre vamos a estar de acuerdo en todo. Sí, tiene que haber

acuerdo en querer solucionar los problemas de hábitat y hacerlo de manera conjunta.

- Empezar conversando con las organizaciones conocidas o cercanas, éstas conocerán otras y así se va tejiendo la red.

## Posibles quehaceres del Consejo

- Conocer el territorio y sus problemas
- Realizar y analizar propuestas de solución
- Promover o llevar adelante proyectos de hábitat
- Asesorar y acompañar a nuevas organizaciones
- Conocer y difundir la ley de acceso justo al hábitat y otras leyes y programas de hábitat, para poder aplicarlos
- Estar comunicados con el Consejo Provincial
- Capacitar a promotores-as de hábitat.

## Reuniones y actas

es importante que el consejo se reúna con periodicidad, una vez al mes, por ejemplo. Y que se lleve un libro de actas donde se vayan anotando los temas que se trataron.

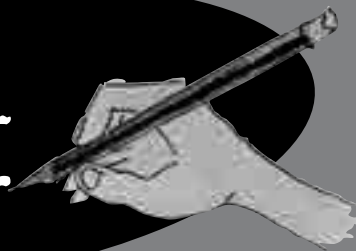
## Comunicación

- Ver de qué manera hacer visible sus acciones
- y cómo circular la información entre las organizaciones integrantes.

¿Qué otras cuestiones podemos tener en cuenta a la hora de conformar un espacio colectivo?

Si ya hemos hecho la experiencia... ¿qué cuestiones nos han funcionado y cuáles tenemos que mejorar?

# LEGISLACIÓN QUE SE RELACIONA CON LA LEY DE ACCESO JUSTO AL HÁBITAT 14.449



## Legislación Nacional

**Ley 23.6977/90** De Emergencia Económica: Establece la venta de toda tierra del Estado Nacional que se considere innecesaria para los fines del Estado.

**Decretos 1001, 2441 del 90, 850/91, 156/92** Son del Poder Ejecutivo Nacional (PEN) donde se autoriza la venta de tierras a sus ocupantes.

**Decreto 846/91** Crea el Programa Arraigo.

**Ley 23.967/91** Transfiere tierras nacionales a las provincias y Ciudad Autónoma de Buenos Aires para que se vendan a sus actuales ocupantes.

**Ley 24.374** (Conocida como ley Pierri), es un régimen de regularización dominial a favor de los ocupantes.

**Decreto 591/92** Reglamenta la ley 23967. Define al Programa Arraigo como autoridad de aplicación de la ley, a través de convenios con las provincias.

**Ley 24146/92** Transferencia de bienes inmuebles innecesarios para el Estado Nacional a los Municipios y provincias.

**Ley 24441/95** Financiación de la vivienda

**Ley 26737/11** Régimen de Protección del Dominio Nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de tierras Rurales.

**Decreto 835/04** Creación del Banco Social de Tierras.

**Decreto 158/06** Creación de la Subsecretaría de Tierras para el Hábitat Social

**Decreto 341/08** Creación Programa: Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social Padre Carlos Mugica.

**Decreto 1715/14** Creación Secretaría Nacional de Acceso al Hábitat

## Legislación Provincial

**Ley 8912 /77** Impide los loteos sin dotación de servicios de infraestructura. Mínimo de parcelas (300 mts<sup>2</sup>), de calles (15mts para autos y 6 peatonales).

**Ley 6253/60** Conservación de desagües naturales. (Distancia 50 mts. de ríos y arroyos y 100 mts. de lagunas)

**Ley 6354/60** No se puede subdividir por debajo de la COTA 3,75 IGM (es la altura que la tierra tiene con respecto al nivel del mar).

**Ley 10.830** Es la ley orgánica de la Escribanía General de Gobierno. Si interviene es en forma gratuita para escriturar. Debe ser declarado el barrio de INTERES SOCIAL por el PEP (Poder Ejecutivo Provincial) o por las Municipalidades.

**Ley 10928** Perdona la deuda por impuesto inmobiliario hasta la fecha de la escrituración. Autoriza a los municipios a perdonar deudas municipales.

# LEGISLACIÓN QUE SE RELACIONA CON LA LEY DE ACCESO JUSTO AL HÁBITAT 14.449



**Ley 6769/58** Y modificatorias ORGANICA DE MUNICIPALIDADES: el Concejo Deliberante autoriza las ventas de bienes públicos y privados municipales. También autoriza expropiaciones.

**Ley 5708** Ley general de expropiaciones

**Decreto ley 9533/80** Establece los bienes fiscales provinciales a los municipios.

**Ley 11418/93** Autoriza a la provincia a donar a los municipios, inmuebles ocupados para que se otorguen a sus ocupantes.

**Ley 11622/94** Los particulares pueden donar al Estado sus lotes y se perdonan las deudas por impuestos municipales y provinciales.

**Decreto 2210/80** Permite subdivisiones con medidas menores a las establecidas en la ley 8912.

**Decreto 3736/91** Régimen de reconstrucción urbana para asentamientos y barrios.

**Decreto 3991/94** Reglamenta la ley Pierri (24374)

**Decreto 1885/94** Reglamenta la ley Pierri.

**Decreto 2845/94** Reglamenta la ley 11.418

**Decreto 2815/96** Reglamenta la ley Pierri. Creación de las Casas de Tierras.

**Decreto 3152/96** Creación de los Registros Notariales de Regularización Dominial.

**Decreto 225/95** Venta a los actuales ocupante de barrios que fueron comprados por el ENTE DE REPARACIÓN HISTÓRICA DEL CONURBANO BONAERENSE.

**Decreto 815/88** Creación del Pro-Tierra

**Decreto 4930/88** Aprueba un boleto de compraventa del programa Pro-Tierra.

**Ley 13610** Perdona la deuda de impuesto inmobiliario y obras Sanitarias de inmuebles regularizados por la ley 24374 (Pierri).

**Ley 10.707/88** Ley de Catastro.

**Ley 11643/63** Registro de la Propiedad Inmueble.

**Ley 7822/72** Antes del lanzamiento de un desalojo tiene que intervenir la autoridad de aplicación.

**Decreto 4217/91** Se puede suspender el desalojo de villas o asentamientos por 180 días si lo pide la intervención de la autoridad de aplicación.

**Decreto 181/06** Consolidación de Dominio a favor del beneficiario de la ley 24374.

**Ley 5396/48** Ley General de la Vivienda

# LEGISLACIÓN QUE SE RELACIONA CON LA LEY DE ACCESO JUSTO AL HÁBITAT 14.449

## Legislación Municipal

En el Consejo Provincial de Tierra Vivienda y Hábitat. Por la Ley de Acceso Justo al Hábitat de la Pcia. de Bs As - 14.449, conformamos comisiones de trabajo con el objetivo de potenciar su aplicación por parte de los municipios. Una de las comisiones, la de Instrumentos Urbanísticos, hizo un primer rastreo de ordenanzas municipales relacionadas con la puesta en marcha de esta Ley. Se encontraron hasta el momento unas 60 Ordenanzas en los distintos Municipios de Pcia de Buenos Aires; y se las compiló y mapeó, de manera de ponerlas al servicio de cualquier Municipio u otro actor.

### La idea es completarlo y por eso hay una instrucción para que se hagan nuevos aportes

Este es el link que permite acceder a cada una de las ordenanzas y a una tabla síntesis...

[https://www.dropbox.com/sh/kjxulwekr4be75c/AABogHGn-2Jv\\_G1FEBFLpITHKa?dl=0](https://www.dropbox.com/sh/kjxulwekr4be75c/AABogHGn-2Jv_G1FEBFLpITHKa?dl=0)

Y este link permite acceder a un mapa interactivo

<https://www.google.com/maps/d/edit?mid=zJ97c5FFBrKl.k5ZTSQ0msGNQ&usp=sharing>

Para incorporar nuevas ordenanzas al digesto solicitamos que nos las envíen en formato .doc, .jpg o pdf a la siguiente dirección de correo [instrumentos14449@gmail.com](mailto:instrumentos14449@gmail.com)

A continuación presentamos algunas que han sido detectadas

### Provincia de Buenos Aires

#### Florencio Varela

**Ordenanza 1058/85** Venta de tierras fiscales a los actuales ocupantes.

#### Moreno

**Ordenanza 1580/86** Venta de tierras fiscales a los actuales ocupantes.

**Ordenanza 3837/94** Crea el Fondo Municipal para la tierra y la vivienda de Interés Social.

# LEGISLACIÓN QUE SE RELACIONA CON LA LEY DE ACCESO JUSTO AL HÁBITAT 14.449



ANEXO

**Ordenanza 553/00** Creación del IDUAR.

**Ordenanza 939/01** Vacancia por abandono.

**Ordenanza 1104/02** Comercialización de bienes privados del Estado Municipal.

**Decreto 309/01** Donación de terrenos por la ley 11622.

**Decreto 1168/01** Promulga Ordenanza 393/01. Vacancia por abandono de inmuebles.

**Decreto 1809/01** Programa Pro-Tejer 1 (de consolidación de tejido urbano y vivienda social).

**Decreto 1810/01** Programa Pro-tejer 2.

**Decreto 1426/01** Régimen de ingreso de tierras al Municipio.

**Decreto 1114/07** Modifica el Comité Calificador del IDUAR.

**Decreto 2995/07** Vacancia administrativa en inmuebles a cargo del IDUAR.

## Merlo

**Ordenanza 2833/86** Venta de tierras fiscales a los actuales ocupantes.

## Quilmes

**Ordenanza 8289/98** Fondo Municipal de la Tierra y la Vivienda. Creación del Consejo Comunitario de tierra y vivienda.

## Morón

**Ordenanza 10.293/88** Venta de tierras fiscales a los actuales ocupantes

**Ordenanza 414/97** Construcción de cercos y veredas. .

**Ordenanza 7252/05** Área de Emergencia.

**Ordenanza 9919/07** Venta de tierras fiscales a los actuales ocupantes.

## Bahía Blanca

**Ordenanza 16397/11** Fondo rotativo Solidario de Materiales.

**Ordenanza 15505/01** Englobamiento Parcelario.

## Carmen de Patagones

**Ordenanza 201/08** Destino de tierras municipales.

## Esteban Echeverría

**Ordenanza 7844/11** Programa de loteos sociales.

## Lujan

**Ordenanza 4167/00** Clubes de Campo y Barrios Cerrados. Ordenanza Tipo Compensación por mayor superficie construida.

**Decreto 113/13** Compensación Urbanística.

# LEGISLACIÓN QUE SE RELACIONA CON LA LEY DE ACCESO JUSTO AL HÁBITAT 14.449

## General Pueyrredón (Mar del Plata)

**Ordenanza 8442/91** Banco Municipal de Tierras.

**Ordenanza 8487/92** Exenciones a la tasa de Alumbrado, Barrido y Limpieza (hoy Tasas Generales) a terrenos para huertas comunitarias.

**Ordenanza 10681/96** Acta compromiso entre el Municipio y el INTA (programa Pro-Huerta).

**Ordenanza 11820/98** Registro de terrenos afectados al Pro-Huerta.

**Ordenanza 12927/99** Registro de terrenos para huerta familiar del Programa Nutricional Municipal.

**Ordenanza 14810/02** Comodato para granjas comunitarias para consumo de familias en estado de necesidad.

**Decreto 2740/02** Se crea una Comisión para hacer el seguimiento de los comodatos de la Ord. 14810.

## Tigre

**Ordenanza 3231/11** Impuestos para el Fondo Municipal de la vivienda.

**Ordenanza 3235/11** Crea el Instituto Municipal de Viviendas y tierras sociales.

## Trenque Lauquen

**Ordenanza 1220/96** Área de Edificación prioritaria y necesaria.

**Ordenanza 3184/09** Contribución por mejoras.

**Ordenanza 3185/09** Alícuotas de contribución de mejoras.

## Vicente López

**Ordenanza 26387/10** Contribución por cambio de indicadores urbanísticos, por mayor superficie proyectada de la que está permitida.

## Provincia de Santa Fe

### Reconquista

**Ordenanza 7351/13** Derecho de Participación en la renta diferencial urbana (Captación de Plusvalía).

### Rosario

**Ordenanza 8725/10** Prohibición de Barrios Cerrados en el ejido urbano.

## Provincia de Río Negro

### Bariloche

**Ordenanza 2080/10** Captación de Plusvalías.

# LEGISLACIÓN QUE SE RELACIONA CON LA LEY DE ACCESO JUSTO AL HÁBITAT 14.449

## Provincia de Salta

### Salta

**Ordenanza 13809/09** Créase el Programa para Uso Social de Baldíos.

## Provincia de Córdoba

### Villa María

**Ordenanza 6176/09** Programa de Acceso a suelo Urbano.

## Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Ley 624/01** Comodato de viviendas.

**Para acceder al Compilado de ordenanzas hay 2 links uno para los documentos y otro a un mapeo**

**Ordenanzas:** [https://www.dropbox.com/sh/kjxulwekr4be75c/AABogHGn2Jv\\_G1FEBFLpl-THKa?dl=0](https://www.dropbox.com/sh/kjxulwekr4be75c/AABogHGn2Jv_G1FEBFLpl-THKa?dl=0)

**Mapa:** [https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1Nsb9EIS4Q4LSfkdyCEf-R4\\_4j\\_o](https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1Nsb9EIS4Q4LSfkdyCEf-R4_4j_o)



### ● Dirección de acceso justo al hábitat

**Dirección:** Diagonal 73 N° 1568, esquina 56 – 6to. Piso – La Plata

**Teléfono:** 0221-427-2266 – Int. 156

## ANEXO III

## DATOS ÚTILES

### MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

**Dirección:** Calle 7 N° 1257 entre calles 58 y 59 – La Plata

**Teléfono:** 0221-429-5000

**Página web:** <http://www.mosp.gba.gov.ar/>

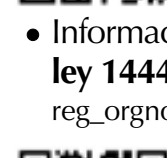
● **Subsecretaría Social de Tierras Urbanismo y Vivienda**

**Página web:** <http://www.mosp.gba.gov.ar/subsecretarias/subST.php>

**Facebook:** <http://www.facebook.com/SSTUyV>



● Información sobre **la inscripción en el registro público de organizaciones de la ley 14449** en: [http://www.mosp.gba.gov.ar/subsecretarias/reg\\_ornogub.php](http://www.mosp.gba.gov.ar/subsecretarias/reg_ornogub.php)



● Información sobre **el programa de microcréditos de la ley 14449** en: [http://www.mosp.gba.gov.ar/subsecretarias/reg\\_ornogub.php](http://www.mosp.gba.gov.ar/subsecretarias/reg_ornogub.php)



● Información sobre **el registro de villas y asentamientos de la ley 14449** en: [http://www.mosp.gba.gov.ar/subsecretarias/reg\\_vilyasent.php](http://www.mosp.gba.gov.ar/subsecretarias/reg_vilyasent.php)

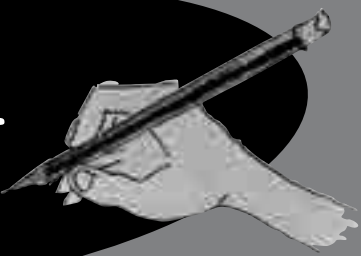
● Para acceder al **registro público de villas y asentamientos:** <http://www.sstuv.gba.gov.ar/idehab/>



# HISTORIETAS

En este anexo incorporamos una selección de historietas publicadas en el periódico HACIENDO BARRIO. Pueden servirnos como disparadores en talleres, encuentros o reuniones de la organización para debatir y reflexionar sobre diversos aspectos de nuestra lucha colectiva por un hábitat justo

# ANEXO IV





## DE LA NADA Y ENTRE TODOS

Esta historieta es la narración dibujada de un cuento tradicional. En ese relato, se enseña que se pueden hacer cosas de la nada, siempre y cuando pongamos en común lo que cada uno tiene. En sus versiones más conocidas, el cuento se llama "Sopa de piedra" y tiene origen árabe.

# HISTORIETAS

ANEXO

## PREGUNTAS

1. *¿Cuáles son las condiciones para hacer un puchero de piedra?*
2. *¿Para qué sirve la piedra, en este puchero?*
3. *¿Por qué en toda la historieta nadie compra nada?*
4. *¿En qué se parece una comunidad de barrio al puchero de piedra?*

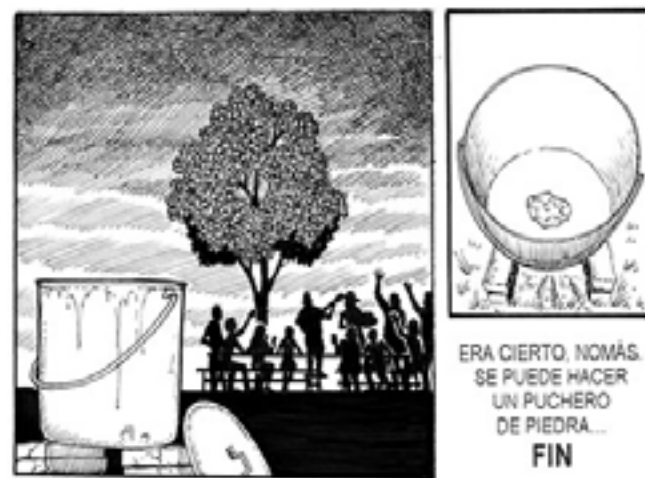
## UN CUENTO PARECIDO

*Todos andaban peleados en la carpintería. El martillo, a los golpes, imponía su capricho. Tenía un solo amigo, el clavo, porque aguantaba sus golpes. Y ambos odiaban al tornillo, porque era demasiado vueltero. Pero más odiaban al papel de lija, porque era demasiado áspero, demasiado amigo de raspar y raspar.*

*Como no aparecía ningún encargo, ningún trabajo, ninguna obra para hacer, se pasaban todo el día peleando. Cada uno se creía perfecto e indispensable. Cada uno despreciaba a los otros porque tenía características distintas.*

*Pero un día llegó la madera. Y con la madera, el encargo. Había que ponerse a hacer mesas y sillas. Entonces el carpintero llamó al martillo y a los clavos, pero después tuvo que llamar a los tornillos, pero después tuvo que llamar al papel de lija.*

*Y todas las herramientas tuvieron que poner su especialidad en la fabricación de los muebles. Si no, la obra no hubiera podido hacerse.*



# HISTORIETAS

Esta historieta "El Viaje hacia un país más Justo" Fue publicada en el Haciendo Barrio n° 121 y formó parte de la Campaña: "POR UN CÓDIGO CIVIL QUE LEGISLE PARA TODOS".

# ANEXO IV



Guión: José Rochas / Ilustraciones: Ernesto Navarro Moreno

## EL VIAJE HACIA UN PAÍS MÁS JUSTO

por un Código Civil que legisle para todos

Un día cualquiera puede ser en un gran día.... Eran las seis de la mañana de un caluroso día de febrero de 2014. En la estación de Laferrere se encuentran María y Eduardo. Veamos lo que dicen...



Che, ¿viste que sacaron del código civil la Función Social de la Propiedad?

Y eso qué significa?

*Parece que se unifican el código civil y el comercial en uno solo. Es importante porque estos códigos regulan las relaciones de los particulares, es decir de nosotros.*



LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD, te decía...

Ahora sí, pero ¿qué me decías de la Función de qué?

Ahhh... Y eso... qué quiere decir?

Que los propietarios de las cosas, además de derechos tengan responsabilidades con la sociedad. El derecho de propiedad debe estar limitado por la ley, para que no se produzcan abusos. Lo tuyo es tuyo pero lo que es de los demás también lo tienes que cuidar.



Esta interesante el tema. Contáme un poco más.

El colectivo se va llenando. Pasan en ese momento por la Rotonda de San Justo.



Eso le iba decir, aporte nomás...

Perdón que me meta pero todo empieza así por 1953 cuando hicimos la Constitución Nacional...

Lo que pasa es que en aquella época, las constituciones que se hacían eran liberales, es decir constituciones que defendían solamente determinados intereses para determinado sector social.

¿Cómo cuáles?

En lo político, los que tenían el poder, querían asegurarse de no perderlo y permitían votar sólo a los que tenían estudio o plata...

Como ahora...



Y en lo económico, no querían que el Estado interviniera en la vida de la gente.

Como ahora...

En Ramos Mejía

Que garrón. Se me rompió el auto y tengo que viajar en colectivo...

Asociación Civil Hábita, Montevideo



Claro, pero eso fue cambiando y a fines de siglo XIX aparecen los reclamos por los derechos sociales, y los defienden los socialistas, los anarquistas, los comunistas...

Pero también defienden los derechos sociales la Doctrina Social de la Iglesia y los documentos de los Papas que se llaman Encíclicas

Sí, la primera fue la Rerum Novarum, que defendía a los trabajadores



Che volviendo a lo de la Función social acá la única verdad es la realidad, como dijo el General. En la Constitución de 1949, la que hizo el General, aparecía la Función Social de la Propiedad

Exacto, si mal no me acuerdo en el artículo 38 decía "La propiedad privada tiene una Función Social y en consecuencia estará sometida a las obligaciones que establezca la ley con fines de bien común".

Si pero duró poco. La Función Social de la Propiedad ya no aparece en la reforma del 94. Si bien nuestra constitución sigue siendo liberal se incorporaron los derechos del consumidor, los del medio ambiente y diversos tratados de derechos humanos



Y los Tratados Internacionales que tienen el mismo valor que la Constitución. Gracias a la Convención Americana de Derechos Humanos que en su artículo 21 indica "Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social", tenemos Función Social de la Propiedad

Estos son todos zurdos...Adonde vamos a ir a parar.

Guión: José Rocha / Ilustraciones: Ernesto Navarro Mércico

Pero si ya está en la Constitución ¿por qué lo sacaron del código civil?

Porque todos presionan para defender sus intereses y hay sectores que no quieren perder privilegios... Con las campañas de los medios de comunicación se repiten MITOS que no son ciertos y se dicen muchas macanías...

Mire joven yo lei en el diario de Bartolo que LA FUNCIÓN SOCIAL ATACA LA PROPIEDAD PRIVADA ABSOLUTA Y PUEDEN EXPROPIARTE LA CASA... me van a dejar sin mi departamento! ... Tengo una bronca, ¡mejor que la sacaron!

NO ES CIERTO. En nuestro país ningún derecho es absoluto. Nuestra corte lo dijo mil veces. Y saber cuáles son esos límites permite saber lo que cada uno puede hacer con lo suyo y quédate tranquila nadie le va a sacar su departamento, menos aún el Estado.



Crédito: José Rocho / Ilustraciones: Ernesto Navarro Moreno

El Estado sólo puede expropiar por causa de utilidad pública y debe indemnizar o sea pagar, antes. Lo dice nuestra constitución y la ley nacional de expropiación nº 21499

Pero mire que en el diario Trompeta dijeron que LA FUNCIÓN SOCIAL PONE TODOS NUESTROS BIENES EN MANOS DEL ESTADO

TAMPOCO ES CIERTO. El Estado a través de la Función Social de la propiedad no adquiere ningún bien. La Función Social de la propiedad es un principio que nos recuerda a todos los que tenemos algo que tenemos que ser responsables.

¿Y quién no se indigna por los abusos? Lo que pasa es que a varios les conviene que el Estado no regule el mercado. Yo alquilo y me piden cuando menos dos garantías, dos meses de depósito y la comisión. ¡Así me resulta imposible alquilar!

O como esos dueños de muchas viviendas que las tienen vacías sin alquilar, sin vender ni nada... Las tienen para especular nomás.

Asociación Civil Madre Tierra 21



yo escuché en radio al periodista Cortobandi que dijo que **ES IMPORTANTE FRENAR EL AVANCE DEL ESTADO SOBRE EL SECTOR PRIVADO, PORQUE SE PONE EN RIESGO LA SEGURIDAD JURIDICA**

**NO ES CIERTO.** Es que la seguridad jurídica de las empresas no debe ser más importante que las reglas que hagan posible que todos vivamos mejor.

¿Alguien puede decir que Alemania y Francia no son seguros? Y sin embargo ellos tienen la Función Social de la Propiedad en sus constituciones.

Y también está en las constituciones de nuestras provincias de Córdoba, Catamarca, Chaco, Chubut, Formosa, La Pampa, La Rioja, Misiones, Río Negro, Salta, Santa Fe, San Juan, San Luis y Santiago del Estero.

Nos quedamos sin mate, che, se acabó el agua.



Lo cierto es que **EL CONCEPTO DE FUNCIÓN SOCIAL ES UN INVENTO COMUNISTA QUE VA CONTRA NUESTRA FORMA DE SER.**

**TAMPOCO ES CIERTO.** La Función social es un invento de las sociedades antiguas, mucho antes que el socialismo y el comunismo existieran.

Y por otro lado, nuestro pueblo siempre ha sido solidario. Esa es nuestra forma de ser!! Voy entendiendo que la Función social de la propiedad nos resguarda de los abusos tanto de los particulares como del Estado

Y este criterio, además no lo aplican solo los sistemas socialistas o comunistas. La Doctrina Social de la Iglesia lo viene planteando desde hace tiempo, ni hablar. El Papa Juan Pablo II, afirmaba en la encíclica *Laborum Exercens* de 1981: El derecho a la propiedad privada como subordinada al uso común, al destino universal de los bienes\*.

Si pero no contestó su pregunta. ¿Sabés por qué es importante que la función social esté en el Código? Porque...

Tenés razón con respecto a los mitos, son todas macanas.

Asociación Civil Madre Tierra 23



y ya en Constitución María y Eduardo llegan al final de su viaje...



Asociación Civil Madre Tierra 23

campana por la inclusión en el Código Civil de la

# FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD



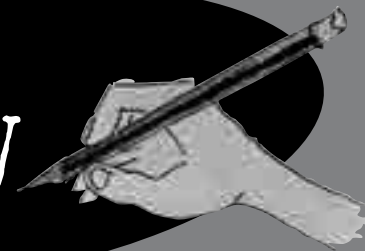
por un Código Civil que legisle para todos

Y vos amiga, amigo lector... ¿te prendés?



**La FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD**

es como un derecho colectivo que nos beneficia a todos.

**COMENTARIOS PARA LA HISTORIETA****EL VIAJE HACIA UN PAÍS MÁS JUSTO****ANEXO IV**

*El principio de la Función social no niega el derecho a la propiedad pero lo condiciona al bien común. La propiedad da derechos pero también implica responsabilidades. En la práctica se vuelve una herramienta para impedir la especulación y la concentración de la tierra y la vivienda y afecta cuestiones diarias como los alquileres, el acceso al crédito y la responsabilidad de los empresarios (Fábricas recuperadas, especuladores inmobiliarios, etc). Habilita al Estado a regular el mercado de suelo, Facilitando así el acceso a un lugar donde vivir a más Familias argentinas. Y da un paso hacia una sociedad más integrada y solidaria. Este, como otros temas, nos ponen frente a la alternativa de decidir qué país queremos para nuestros hijos.*

*Esta historieta explica un poco más qué significa la Función social de la propiedad, qué creencias falsas tenemos al respecto, cuáles son los países que la tienen incorporada en sus constituciones y algunas otras cosas. Te invitamos a leerla y a conversarla en casa, en la reunión del barrio, en la Escuela. A continuación van algunas preguntas que pueden ayudar en la lectura de la historieta*

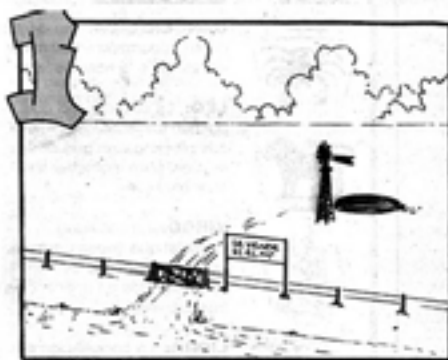
**PREGUNTAS**

- 1) *¿Quiénes son los personajes de la historia?*
- 2) *¿Qué personajes apoyan la incorporación de la Función Social de la Propiedad? ¿Por qué?*
- 3) *¿Qué personajes se resisten a su incorporación? ¿Por qué?*
- 4) *¿Cuáles son las creencias sobre la Función social de la propiedad? ¿Son ciertas? ¿Por qué?*
- 5) *¿Por qué al final María y Eduardo dicen que están dando la "batalla cultural"?*
- 6) *¿Alguna situación o hecho que menciona la historieta les resulta conocido? ¿Cuál? ¿Por qué?*
- 7) *¿Qué escuchamos sobre estos temas en la tele y en la radio?*
- 8) *¿Qué opinamos de lo que escuchamos?*
- 9) *¿En qué nos parece que nos beneficia que la Función social de la propiedad esté en el Código Civil y Comercial?*

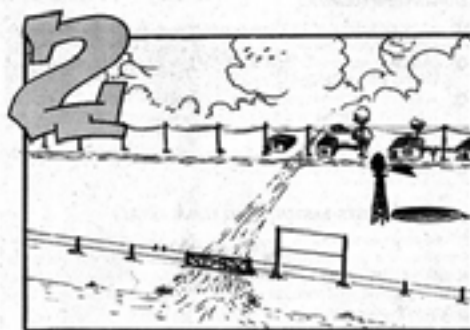


Esta historieta es un claro ejemplo de la importancia que el Estado cree instrumentos para un mejor reparto de los costos y los beneficios de la urbanización. Veamos cómo en este caso Don Zapata se beneficia mucho sin haber hecho nada.

## DON ZAPATA SE LLENÓ DE PLATA (El valor del suelo)



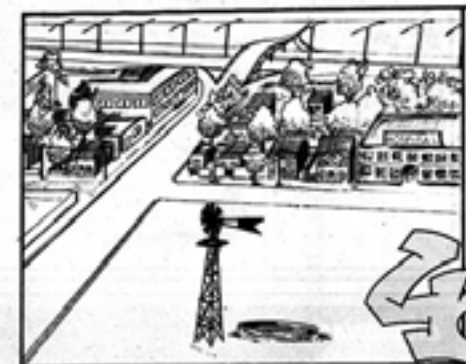
A UNA LEGÜITA DEL PUEBLO DE LOS MOLINOS, DON ZAPATA COMPRÓ UN CAMPO. LO VIO TAN BARATO... NO LE COSTÓ MÁS QUE UN PESO POR METRO CUADRADO. BUENO, ACÁ TIENEN EL CAMPO, CON SU MOLINO Y SU "TANQUE AUSTRALIANO". A DON ZAPATA NO LE VAN A VER, PORQUE JAMÁS HA QUERIDO VENIR A LA TIERRA QUE COMPRÓ.



LOS MOLINOS ERA UN PUEBLO PUTANTE. CRECÍA Y CRECÍA. UN BUEN DÍA, EL CAMPO LINDERO SE SUBDIVIDIÓ EN LOTES. SE ABRIERON CALLES, VINÓ LA LUZ... Y TAMBIÉN VINIERON LOS NUEVOS VECINOS, QUE FUERON HACIENDO POCO A POCO SUS CASAS. CRECÍA UN BARRIO NUEVO. CON ÉSTO, EL CAMPO DE DON ZAPATA VALE EL TRIPLE. ¿Y ÉL QUÉ HABÍA HECHO? NADA.



EL BARRIO SE FUE AMPLIANDO Y POBLANDO, LA SOCIEDAD DE FOMENTO CONSIGUIÓ MEJORAS. EL ESTADO PUSO UNA ESCUELA, Y COMO SI ÉSTO FUERA POCO, LA MUNICIPALIDAD CAMBIÓ LA ZONIFICACIÓN DEL LUGAR. YA NO FUE ZONA RURAL, SINO ZONA URBANA, LISTA PARA SUBDIVIDIRSE EN LOTES. Y CON ESO, EL CAMPO DE DON ZAPATA VALE DIEZ VECES MÁS. ¿Y ÉL QUÉ HABÍA HECHO? NADA.



NO HACE MUCHO, EL ESTADO DECIDIÓ CONSTRUIR UNA AUTOPISTA, QUE VA DE LOS MOLINOS A LA LOMA DEL CACHILO. Y ADEMÁS, CREÓ UN HOSPITAL. CON TANTAS MEJORAS, LA TIERRA DE DON ZAPATA VALE COMO CIENTO VECES MÁS. ¿Y ÉL? ¿QUÉ PUSO EN EL TERRENO? NADA. NI SIQUERA PUSO UN PIE EN ESA TIERRA, JAMÁS.

### ESPECULAR:

Procurar ganancias sin trabajar, o aprovechando el trabajo de otros. Es típico del poder financiero, y también del mercado del suelo.

### MERCADO:

Es una sociedad que se compone solamente de compradores

y vendedores. Los compradores son la demanda. Los vendedores conforman la oferta. Todo lo que hay entre oferta y demanda es mercancía. Cuando una sociedad se vuelve mercado total, todo se convierte en mercancía: la educación, la salud, el trabajo, la tierra, etc.

### PLUSVALÍA:

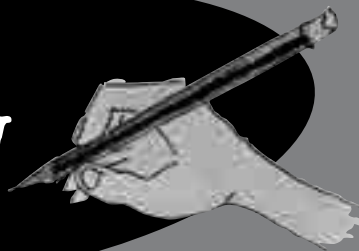
El significado que se da aquí a esta palabra es: ganancia acumulada.

### RENTA:

Ganancia que se obtiene por la propiedad de algún bien. Se llama rentable a todo negocio que deja ganancias.

### SUELO:

Superficie de la tierra. Terreno o territorio.



## PREGUNTAS

1. Observando las cuatro imágenes, ¿vemos que Don Zapata haya hecho algo productivo en su terreno?
2. ¿Por qué crece el valor de este terreno? ¿Por lo que tiene dentro o por lo que pasa afuera?
3. ¿Quiénes son los que aportan a la plusvalía del terreno de Don Zapata? ¿Quién puso las mejoras barriales? ¿Quién puebla el barrio? ¿Quién crea la escuela, el hospital, la ruta? ¿Quién cambia la zonificación?
4. ¿Qué debería hacer don Zapata con la plusvalía acumulada por su terreno?
5. ¿Conocemos otras historias como esta?

## ¿POR QUÉ ESTA HISTORIA NO TIENE FINAL?

Porque en la realidad todavía no se termina con estas situaciones. Hasta ahora, el único final es la ganancia ilimitada de los especuladores. Un final más feliz sería que el suelo estuviera al servicio de la comunidad. Y que la especulación fuera castigada. Y que la plusvalía acumulada por el suelo fuera repartida entre quienes la producen. ¿Cómo se puede castigar o limitar las rentas excesivas?

## HAY OTRAS HISTORIAS CON MEJOR FINAL

En otros países del mundo, la tierra vacante carga con muchos impuestos. Los propietarios no pueden especular tanto. Si el terreno adquiere plusvalía, el propietario debe ofrecer compensaciones por esa renta que él logra sin esfuerzo.

## LA PREHISTORIA DE ESTA HISTORIA

Hace mucho tiempo, esta tierra fue asiento de culturas aborígenes. Después vino la conquista, meta bala. Esta tierra fue entregada como premio a los soldados. Doce milicos Fortineros recibieron bonos que reconocían su dominio sobre pequeñas parcelas. Pero como eran muy pobres, vendieron los bonos muy baratos, para poder comprar comida. Un señor de la ciudad compró muchos bonos, pero no cualquier bono. Buscaba aquellos terrenos que estaban en el camino del futuro ferrocarril. En resumen: él ganó una fortuna. Los otros, se quedaron con el infortunio.

La "Revolución de la N y la S" no es solamente un juego de palabras. En realidad, es una recapitulación de la Historia. En la Argentina y en Latinoamérica, hay épocas de TODO VALE y hay otras épocas en que TODOS VALEN. Y en todo tiempo, hay quienes defienden a uno y quienes defienden al otro.

Pongamos un ejemplo simple. La Revolución de Mayo fue, para el pueblo, TODOS VALEN. El sector más popular de la Revolución reconocía los derechos de los aborígenes, de los pobres, de los negros, de los trabajadores. Es decir lo más importante era la igualdad entre todas las personas. Eso era más importante que el rey. Por eso, la Revolución puso en el trono a la noble igualdad y así lo declara el Himno Nacional.



Por la **N**  
y por la **S**

Dibujes: E. JOSÉ GRANDIN

HABÍA GENTE  
QUE DECÍA VALER  
MUCHO, QUE DECÍA  
TENER MUCHÍSIMA  
IMPORTANCIA...



...Y HABÍA OTRA  
GENTE QUE, AL  
PARECER, NO  
VALÍA NADA...



PERO ESTA GENTE  
SABÍA MUY BIEN LO  
QUE VALÍA ELLOS Y  
ELLOS HICIERON LA  
REVOLUCIÓN...



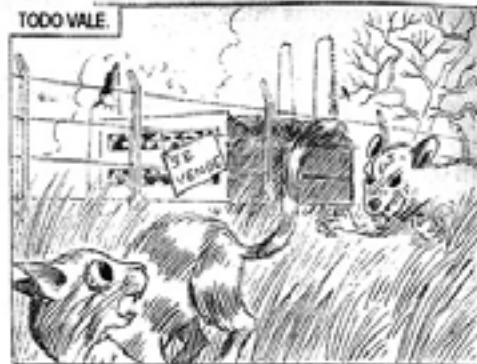
...Y DEJARON SU  
LEMA ESCRITO  
CON PIEDRAS  
EN EL CERRO.



A VECES,  
EL OLVIDO  
TAPABA AQUEL  
MENSAJE...



PERO EL PUEBLO  
SE ORGANIZABA  
PARA AFIANZAR  
LA MEMORIA



FUE LA GRAN REVOLUCIÓN DE LA N Y DE LA S. SE ACABÓ EL 'TODO VALE' Y VOLVIÓ EL TODOS VALEN.



**Pero algo pasó:**

*... Al parecer esas langostas siguieron trabajando, en las sombras, para que un manto de olvido vuelva a tapar la memoria del pueblo y con globos de colores encegüeció a la gente...*



*¡Defendamos aquellos derechos ganados Que no nos nublen los sentidos!*

## COMENTARIOS PARA LA HISTORIETA POR LA N Y POR LA S

### IRRECONCILIABLES

Fue publicada  
en el *Haciendo Barrio*  
n° 98 (May./Jun. 2008)

*Hay cosas que son irreconciliables. No se puede practicar las dos al mismo tiempo. Se trata de algo parecido al planteo de Cristo: "no se puede servir a Dios y al dinero" TODO VALE no puede reconciliarse con TODOS VALEN. Cuando todos valen triunfa el respeto a la gente. Y entonces, no todo vale. Vale solamente aquello que sirve a todos. Vale solamente aquello que reconoce el valor de todos. Este reconocimiento no puede ser solamente de palabra. Tiene que concretarse en hechos.*

*Cuando Triunfa el TODO VALE la ciudad se llena de excluidos. Abunda la pobreza, que siempre proviene de la injusticia. Vuelven las enfermedades y las epidemias, porque ya no nos cuidamos unos a otros. Vuelve la inseguridad de los desprotegidos, porque los más débiles quedan a merced de*

*los poderosos. Se usa lo que es del pueblo para satisfacer angurrias particulares. Se desprecia lo público. Se olvidan las raíces propias. Etcétera.*

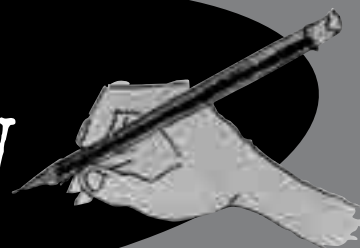
### PREGUNTAS

- ¿Por qué la N y la S pueden ser toda una revolución?*
- ¿Qué significa TODOS VALEN?*
- ¿Qué significa TODO VALE?*
- ¿En qué momentos de nuestra historia se demostró que TODOS VALEN?*
- ¿En qué momentos de nuestra historia se quiso imponer que TODO VALE?*
- ¿Quiénes le dan Fuerza al TODOS VALEN?*
- ¿Quiénes le dan Fuerza al TODO VALE?*

# HISTORIETAS

Esta Esta historieta fue publicada por primera vez en el número 91 del Periódico Haciendo Barrio en abril del año 2007.

# ANEXO IV



## DÉ PUNTA A PUNTA

DIRIGIDOS: E. JOSÉ GRANON



SE LLAMA 'ISLA PIC', POR SU FORMA



'DEDO GORDO'. UNA ALDEA DE PESCADORES.



¿LO COMPRO? ¿COMPRO TODO DEDO GORDO?

SI, SI, PERO... ¿Y LOS PESCADORES? ¿QUÉ HARÁN?



¿RESPECTARÁN LA PROPIEDAD PRIVADA! ELLOS NECESITAN MAR, NO TIERRA! ¡SI PESCARAN EN LA TIERRA SERÍAN VERDULEROS!



¿Y COMPRO LOS CINCO DEDOS! HARÉ UN COMPLEJO TURÍSTICO!

PERO... ¿Y LOS LUGAREÑOS?



¿RESPECTARÁN LA PROPIEDAD PRIVADA!



¿COMPRO TAMBIÉN ESTO! ¿DESMONTARÉMO? ¿SEMBRARE MUG SOJA!

PERO... ¿Y LOS ABORÍGENES?



¿RESPECTARÁN LA PROPIEDAD PRIVADA! ¡VIVEN EN EL BOSQUE PORQUE LES GUSTA ANDAR EN CUEROS! ¿QUE SE VISTAN Y TRABAJEN EN LA MADERA Y EN LA SOJA!



Y COMPRO TODO EL TALÓN! ¡HARE UN PUERTO EXPORTADOR!



¿Y... LA GENTE?

¿RESPECTARÁ LA PROPI? ¡HALLARÁ OTRO LUGAR!

Uno de los principios rectores de la Ley de Promoción del Hábitat Popular es el derecho que todos tenemos a la tierra, la vivienda y la ciudad

**Por una propiedad  
privada para todos.  
RECLAMA  
EL QUE PUEDE**

El único poder que tiene el pueblo es justamente ser pueblo, es decir, ser solidario y estar organizado para promover la justicia. Cuando el pueblo tiene fuerza, puede convertir sus derechos en hechos. Lo logra pacíficamente, sin armas ni dinero. Su capacidad política está en la organización, en ser uno.

Restaurar la solidaridad y la participación es esencial para la organización. Y la organización es fuerza del pueblo. Y la fuerza del pueblo es indispensable para promover el reparto justo de la tierra.



## EL MERCADO

El mercado sólo otorga bienes a los que pueden pagar. En el mercado solamente existen los que compran y los que venden. Los demás no existen. El mercado no se ocupa de ellos. Los que no pueden pagar, quedan afuera del mercado. Porque el mercado es comercial: se compra y se vende, nada más. Porque el mercado concentra, no reparte.

## PREGUNTAS

1. ¿Qué quiere la señora mandona?
2. ¿Qué es lo que exige de los demás?

3. ¿Cuál es su Fuerza?
4. ¿Qué debería haber en la Isla Pie para que este personaje no se adueñe de todo?

## PROPIEDAD NEGATIVA / PROPIEDAD POSITIVA

Todos somos iguales. Y todos necesitamos la tierra. Por lo tanto, la tierra es para todos. Esta afirmación puede llevar a dos caminos:

- la propiedad negativa: todo es de todos, así que nada es de nadie.
- la propiedad positiva: si todo es de todos, que cada uno tenga una pequeña propiedad. Esa propiedad será privada, esto es, particular de una persona o de un grupo.
- La Función social: nadie puede tener tanto que no deje a los demás tener lo suyo.

## PROPIEDAD: UNA HERRAMIENTA

La propiedad privada es una herramienta para repartir lo que es de todos. Para eso está.

Sin embargo, en la historieta vemos que la señora quiere quedarse con todo, y que lo hace en nombre de la propiedad privada. Ella ve la propiedad privada como herramienta para acaparar, no herramienta para repartir. Ella piensa que la tierra es mercadería comerciable. Esta señora puede parecer una heroína de la propiedad privada. En realidad, es una amenaza para la propiedad privada de los demás. Es una enemiga pública.



ADIÓS SEÑORITA





San Martín es símbolo de unidad: es uno de los Libertadores que lucharon por la Patria Grande Latinoamericana, es decir, por todos los países que formamos Latinoamérica.

San Martín es símbolo de liberación, es decir, de todo lo que desata las ataduras que nos impiden vivir una vida más digna de la gente.

San Martín simboliza también la victoria sobre todo tipo de discriminación. Él jamás aceptó que hubiera gente de menor jerarquía que otra. San Martín luchaba por la "noble igualdad", una frase del himno que él también cantó.



Muchos chicos argentinos no duran en la escuela por las dificultades de sus familias. No pueden gozar del segundo hogar porque el primero es frágil. Para ellos, tener escuela es tener tierra y raíces.

## PREGUNTAS

1. ¿Por qué este chico termina llamándose "adiós"?
2. ¿Por qué San Martín aparece nublado?
3. ¿Por qué San Martín está contento al final?
4. ¿Cuáles son los prejuicios que viven las familias sin tierra?

## LA REVOLUCIÓN DE MAYO

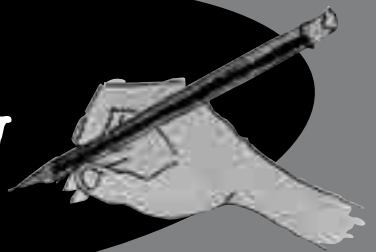
*La Revolución de Mayo proclamaba, en 1810, que todos tenemos que ser tratados de acuerdo a nuestra dignidad, no de acuerdo al dinero que tengamos.*

*Por eso mismo, la Revolución postulaba que la tierra fuera devuelta a los aborígenes y que fuera repartida entre quienes la trabajaban (es*

*lo que dijeron, entre otros, Manuel Belgrano, en su Reglamento para los Pueblos de las Misiones, y José Artigas en su Proyecto de reparto de tierras).*

## LA LUCHA DEL BARRIO

*La lucha de nuestra comunidad por la tierra continúa las luchas de los trabajadores y pone a nuestro barrio en línea con todos los luchadores del pasado.*



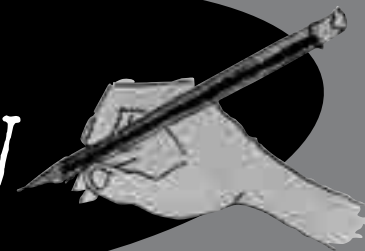
OTRA CIUDAD EN LA CIUDAD

QUIÓN: E. GRANDÍN - DIBUJOS: E. TOPE GRANDÍN



Esta historieta fue escrita por nuestro compañero Eduardo Grandín en el año 1995. Como un homenaje a los consejos de villas y asentamientos que por aquellos tiempos habían logrado en varios lugares de la provincia de Buenos Aires la sanción de ordenanzas de venta a los pobladores de las tierras fiscales en donde vivían.





*Con el regreso a la democracia fueron varias las organizaciones de barrios y asentamientos que se unieron para luchar conjuntamente por sus derechos. El Consejo de Asentamientos de Morón, el Consejo de Villas y Asentamientos de Merlo, el Movimiento de Barrios de Moreno, el Consejo de Tierras de Quilmes y muchos más.*

*Hoy, 20 años después, esta historieta mantiene las mismas convicciones y adquiere nuevos sentidos. Veamos porqué.*

## PREGUNTAS

- *¿Por qué nos parece que la historieta se titula "Otra ciudad en la ciudad"?*
- *¿Quiénes forman esa otra ciudad?*
- *¿Por qué la historieta resalta la importancia de unirse entre barrios?*

*Tomando las experiencias de organización populares, la ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat consagra el principio de la gestión participativa. Esto es que todo proyecto de hábitat que se lleve a cabo en un barrio tiene que contar con la participación protagónica de la población que lo integra, opinando, proponiendo y decidiendo, en diálogo con el Estado.*

*También la ley crea el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat. Esto es la representación de organizaciones, universidades, colegios profesionales, legisladores, en un espacio de trabajo conjunto por la ley.*

*Para que este Consejo sea realmente útil y represente los intereses de todos los barrios de la provincia tenemos que conformar CONSEJOS LOCALES DE HÁBITAT. Por municipalidad o por región o zona. Para compartir información, tener diagnósticos comunes, presentar proyectos y propuesta en conjunto, aunar esfuerzos y tener más fuerza en las gestiones. Y que nuestra zona tenga palabra en el Consejo Provincial.*

## PREGUNTAS

- *¿Ya estamos participando en alguna red interbarrial? ¿Cuál? ¿Toma los temas de hábitat? ¿Se podrían incorporar?*
- *¿Qué nos parece la propuesta de conformar un Consejo Local de Hábitat?*
- *¿Qué otras organizaciones o grupos hay en nuestro municipio que trabajan el hábitat? ¿Con quiénes podríamos articularnos? ¿Cómo se puede organizar ese espacio?*
- *¿Podríamos sumar al Estado local? ¿Con quiénes y en qué oficinas nos parece conversarlo?*

# Los Peregrino

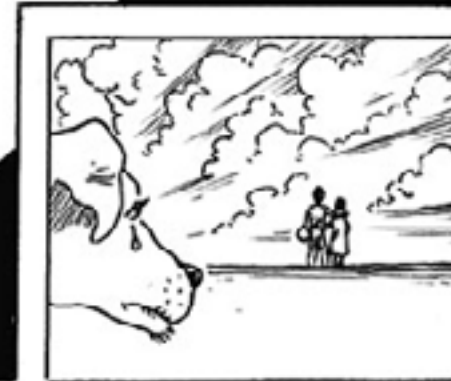
Dibujos: Eduardo José Grandín

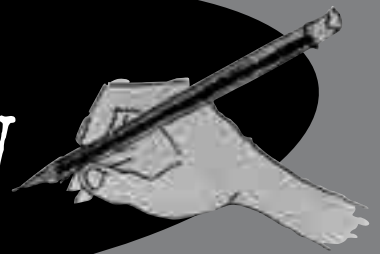


Ya va a llegar el bebé... Acá están mis viejos y mis hermanos



Tenés razón... Tenemos que buscar un lugar para nosotros





## EL PROBLEMA

- ¿Qué nos pareció la historieta?
- ¿Conocemos historias similares?
- ¿Cuáles?
- ¿Cuál es el problema que plantea esta historieta?

## LOTES BALDÍOS

- ¿Cómo se ve el primer lote que visitan Los Peregrino?
- ¿Por qué no está en venta?
- ¿Qué podría hacer el Estado para que ese lote tenga una función social?

La ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat prevé que se sancione progresivamente el lote baldío en zonas declaradas de construcción obligatoria, aumentando el impuesto inmobiliario. De este modo el propietario tendrá que vender el lote o construir una vivienda para habitarla o alquilarla. Si esto se multiplica en muchas situaciones, el precio de la tierra y los alquileres bajaría.

## CASAS NO HABITADAS

- ¿Por qué no pueden Los Peregrino alquilar la segunda casita que visitan?
- ¿Qué podría hacer el Estado para que esa casa tenga una función social?

El Estado podría establecer medidas para que quien sea propietario de más viviendas de las que necesita para vivir, las tenga que vender o alquilar. De este modo el precio de los alquileres bajaría y más familias accederían a un lugar donde vivir.

## LOS PLANES DE LOTES CON SERVICIOS

- ¿Sobre qué posible solución les habla Pedro a Los Peregrino?
- ¿Conocen Uds. alguna experiencia similar?
- ¿Cuál? ¿Cómo se llevó a cabo?

La ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat crea el programa “Lotes con servicios”. Esto es que el Estado puede hacer (por sí mismo o asociado con una organización o con un particular bajo la figura de un consorcio urbanístico), lotes populares de terrenos con agua, luz y tratamiento de residuos cloacales.

## LOS BARRIOS CERRADOS

- ¿Por qué son tan caros los terceros lotes que visitan Los Peregrino?
- ¿Dónde se instalan los barrios cerrados?
- ¿Cómo afecta esto a las familias de esas zonas?
- ¿Qué podría hacer el Estado en estas situaciones?

Si el Estado es quien “planifica el territorio”, regulará el precio de la tierra en esas zonas. Porque establece en qué parte del municipio se puede hacer cada cosa (loteos, barrios cerrados, centros comerciales, fábricas, hospitales, escuelas, etc)

## LOS ASENTAMIENTOS

- ¿Qué nos dice la historieta del barrio en el que vive Pedro?
- ¿Qué dice la ley 14449 respecto a este tema?

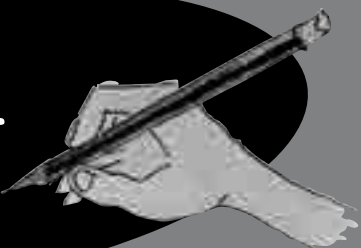
La ley institucionaliza las operatorias de regularización integral de asentamientos informales que varios municipios ya viene llevando adelante. Por la ley la provincia, el municipio y la organización del asentamiento conforman una mesa de trabajo en la cual se toman las decisiones para regularizar y mejorar el asentamiento

ANEXO

## FORTALECER LAS ORGANIZACIONES

**Para que se empiece a concretar la ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat hará falta fortalecer nuestras organizaciones. Juntarnos a conocer la ley, los proyectos que pueden llevarse adelante. Articular con organizaciones y grupos de la zona y con los Estados municipales.**

**Así como Los Peregrino, empezar o seguir participando para tomar las decisiones que nos importan en cuanto a nuestra tierra, nuestra casa, nuestro barrio.**



DE LA PESCA Y OTRAS REDES

DE LA PESCA Y OTRAS REDES

Ilustraciones: Eduardo José Grandín

Era una mañana soleada Enrique estaba en la puerta de su casa saboreando un rico mate ...



¡Hola Enrique! ¿Vamos a pescar mañana?



Meta, llevo la caña.



No, ¿que caña? mañana vamos a pescar de otra manera.



Bueno, mañana vemos. le aviso a los otros dos locos.



## DE LA PESCA Y OTRAS REDES

Salen tempranito a la mañana. Llegan a la laguna. Están pescando al costado otros pescadores les preguntan...



¿hay pique?

No pasa nada hermano. estamos hace rato y nada. che

uuu estamos fritos. Che agarra ahí vamos a tirar la red.



¿servira esto che?

La sacan llena de peces.



Tenemos que armar nuestra red.





DE LA PESCA Y OTRAS REDES

Vuelven al barrio en el auto, lleno de peces y uno le dice al otro:

¿Che verís al partido esta tarde?



No, tengo una reunión en el barrio por las viviendas.

A la tarde en la reunión...

No avanzamos mucho...



¿y ahora que podríamos hacer?

Ya sé, como con la red hoy a la mañana, tenemos que juntarnos con otros barrios y trabajar en equipo.



Juntos es mas Facil.



La Gestión democrática de la ciudad se entiende como un proceso de toma de decisiones que asegure la participación activa, protagónica, deliberante y auto gestionada de la comunidad en general de los ciudadanos en particular y, en especial, de las organizaciones o asociaciones civiles que fomenten el acceso al hábitat y la vivienda.  
(Artículo 13, ley de la provincia de Buenos Aires N°14.449, de acceso justo al hábitat)

La ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat dice en su artículo 60:


“Créase, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat, que debe actuar como órgano multiactoral de consulta y asesoramiento de las políticas y programas en el marco de la presente ley y de acuerdo con lo que establezca la reglamentación”.



ANEXO

1) *¿Qué nos pareció la historietita? ¿Qué mensaje nos parece que quiere transmitir?*

2) *¿De qué redes se habla en el título?*



*¿De qué manera podemos acercar nuestras ideas y propuestas a ese consejo?*

3) *¿Nos sentimos identificadas-os con algún personaje? ¿Por qué?*

4) *¿Por qué la red es tan importante en esta historia?*

5) *¿Cómo es el trabajo en equipo en nuestra organización o grupo? ¿Cómo tomamos las decisiones? ¿Cómo nos distribuimos las tareas?*

6) *¿Nos relacionamos o articulamos con otros grupos y organizaciones? ¿Por qué?*

7) *¿Existe o existió en nuestro distrito o partido un consejo de tierras o de barrios o similar? ¿De qué se ocupa u ocupaba?*

8) *¿Participamos del mismo? ¿Por qué?*

**La sanción de la ley nos convoca a la articulación. Conformando o sumándonos a consejos locales de hábitat. Y haciendo llegar desde allí nuestras propuestas, ideas y problemáticas al Consejo Provincial.**

La experiencia de articulación entre barrios y organizaciones y Estado no es ninguna novedad. La ley de Acceso Justo al Hábitat recupera esas experiencias de lucha, proyectos y organización comunitaria y las institucionaliza.

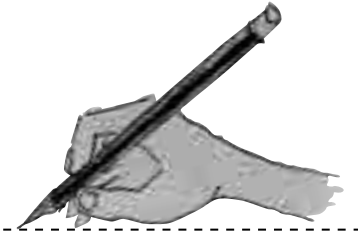
En muchos lugares ya están conformados o alguna vez se reunieron distintas redes de barrios para trabajar en conjunto y articulados con los estados locales en sus problemáticas. Así muchas y muchos recordarán, entre muchos otros, al Movimiento de Barrios de Moreno, al Consejo de Asentamientos de Morón, al Consejo Comunitario de Tierras de Quilmes o al Consejo de Tierras de Florencio Varela, por ejemplo.

La sanción de la ley nos invita nuevamente a articularnos entre los barrios y con el estado para mejorar nuestro hábitat. En los lugares donde ya están funcionando: sumarnos y donde no, como les pasa a los personajes de nuestra historietita, comenzar a conformarlos.

Para tener voz y voto en las decisiones sobre el lugar donde vivimos. Para seguir construyendo lazos solidarios en una Patria cada día más justa.

# Ley 14.449

# Notas:



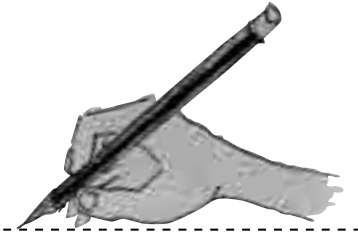
A series of horizontal dashed lines spanning the width of the page, providing a guide for writing notes. The lines are evenly spaced and extend across the entire width of the page, starting from the top line below the 'Notas:' header and continuing down to the bottom of the page.

# Notas:



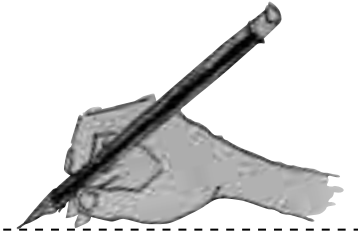
A series of horizontal dashed lines spanning the width of the page, providing a guide for writing notes. The lines are evenly spaced and extend across the entire width of the page, starting from the top left and ending at the bottom right.

# Notas:



A series of horizontal dashed lines spanning the width of the page, providing a guide for writing notes. The lines are evenly spaced and extend across the entire width of the page, starting from the top right where the hand is holding the pen and continuing down to the bottom of the page.

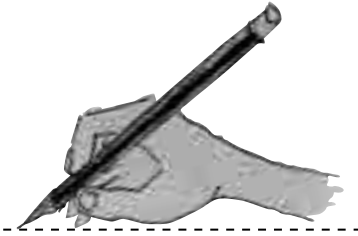
Notas:



A series of horizontal dashed lines spanning the width of the page, providing a guide for writing notes. The lines are evenly spaced and extend across the entire width of the page, starting from the top line below the 'Notas:' header and continuing down to the bottom of the page.



Notas:



A series of horizontal dashed lines spanning the width of the page, providing a guide for writing notes. The lines are evenly spaced and extend across the entire width of the page, starting from the top line below the 'Notas:' header and continuing down to the bottom of the page.



Desde 1985 junto a  
Las Organizaciones  
Populares por la  
tierra y la vivienda



La **Ley de Acceso Justo al Hábitat n°14.449** de la Provincia de Buenos Aires, es un increíble logro de acción colectiva.

Con este manual buscamos cumplir con el desafío de generar una herramienta de comunicación y educación popular que permita difundir, debatir y presentar proyectos en el marco de esta ley.

**El compromiso:** diseñar y editar este libro que detalla el contenido de la ley provincial 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, explicando su articulado en forma más simple.

**El objetivo:** promover su conocimiento por parte de la población, y aportar una herramienta facilitadora para el debate, que permita el conocimiento, diagnóstico y aplicación por parte de las organizaciones barriales.

Consideramos a la Ley 14.449 como un importante logro del campo popular. Es fruto del trabajo colectivo de organizaciones de base, organizaciones de apoyo técnico, universidades, agrupaciones políticas. Genera herramientas y medidas que favorecen la justicia en el acceso al hábitat (tierra, vivienda, infraestructura, etc.) y sanciona la especulación y la acumulación. Fue sancionada en 2012 y reglamentada en 2013. Se está luchando y trabajando por su plena implementación. A este fin contribuye el manual



**Asociación Civil Madre Tierra**

Concejal García 827/831

(B1708KHC) Morón - Buenos Aires - Argentina

4627-5225 / 4628-2776 / 4483-3456

madretierra@madretierra.org.ar

www.madretierra.org.ar

