17 de noviembre de 2017

**Contribuciones para el diseño y aplicación efectiva de estrategias de vivienda basadas en un enfoque de derechos humanos**

1. **Dos experiencias de Argentina**
2. **La Ley de Acceso Justo al Hábitat de la Provincia de Buenos Aires**

En diciembre de 2012 se aprobó en la Legislatura de la Provincia de Buenos de Aires la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat (LAJH) como resultado de cuatro años de trabajo de incidencia de un conjunto de organizaciones sociales. La ley fue aprobada a pesar de una muy fuerte oposición de distintos sectores de poder en diferentes momentos de su debate.

La ley intenta dar respuesta a los distintos aspectos de la problemática de la tierra y la vivienda incorporando nuevos principios jurídicos rectores, directrices generales e instrumentos de actuación. Estas herramientas fortalecen la capacidad estatal para intervenir y modificar la cadena de factores relacionados con la dinámica urbana y el mercado del suelo que tradicionalmente han generado la exclusión de amplios sectores medios y pobres a una ciudad más justa.

Los instrumentos de gestión urbana de la norma pueden sintetizarse en 4 grandes grupos:

1. Se crean **nuevos espacios de interacción entre el Estado y las organizaciones de la sociedad civil** para mejorar la eficacia y hacer más democráticas las decisiones en materia de tierra y vivienda

Se incluyen instrumentos de apoyo a las iniciativas populares de producción del hábitat a través de la entrega de microcréditos, del fomento de procesos de integración socio urbana para villas y asentamientos y de la creación de zonas especiales de promoción del hábitat social para ser aplicadas a predios ocupados. A su vez, se establece la gratuidad y celeridad para la tramitación de expedientes vinculados con la mejora de urbanizaciones populares, la gratuidad de la escrituración por parte de la Escribanía General de la Provincia para otorgar títulos de propiedad y la suspensión de desalojos para las villas y asentamientos que forman parte del programa.

1. Se le da impulso a **una intervención pública más activa en los procesos de producción de la ciudad**

Se reconocen instrumentos de gestión territorial dirigidos a intervenir sobre los procesos de producción urbana: los consorcios urbanísticos, el mecanismo de reajuste de tierras, el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos y las zonas especiales de promoción del hábitat social.

1. Se define un conjunto de **dispositivos para contar con recursos específicos** (en tierra, dinero u obras) que, adicionalmente, impactan en el funcionamiento de los mercados inmobiliarios

La ley reconoce tres instrumentos fiscales y extra fiscales para la obtención de recursos destinados a mejorar las condiciones del hábitat y a desincentivar las prácticas especulativas del mercado inmobiliario: la captura de las valorizaciones inmobiliarias (captura de la renta urbana por parte del Estado municipal), la aplicación de un impuesto progresivo en el tiempo sobre los inmuebles baldíos y el aumento del impuesto inmobiliario provincial a los terrenos urbanos ociosos. Con el fondeo de este último recurso se constituyó en el año 2014 el fondo fiduciario, que actualmente financia diferentes iniciativas de mejora del las condiciones habitacionales de los sectores más vulnerables.

1. Se establece una serie de **mecanismos participativos** **orientados a la gestión democrática del territorio**.

Se crea un Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat con representantes del gobierno de la provincia y de gobiernos locales, de organizaciones de la sociedad civil, de colegios profesionales, de universidades públicas y legisladores provinciales. El Consejo sesiona regularmente y funciona como ámbito de debate sobre los lineamientos generales de la política habitacional de la Provincia de Buenos Aires.

A su vez, la ley obliga al Estado a utilizar mecanismos de participación en las instancias de planificación y gestión del hábitat, y velar por los derechos de información e iniciativa. En los procesos de integración socio urbana de villas y asentamientos la ley obliga a constituir Mesas de Gestión Participativas integradas por representantes del gobierno de la Provincia, del gobierno local, del Poder Legislativo, de la Defensoría del Pueblo y delegados barriales elegidos democráticamente por los propios vecinos.

Finalmente, diversos municipios han creado “consejos locales de hábitat” como ámbito de discusión entre organizaciones de la sociedad civil y el gobierno municipal, para apoyar y mejorar la aplicación de la ley.

El proceso de implementación de la norma ha seguido un camino sinuoso, signado por las tensiones propias de los intereses en juego en cuestiones controversiales, como la regulación del suelo y la distribución justa de las valorizaciones que se derivan de su uso y ocupación. En el plano institucional, se ha logrado un funcionamiento estable y sistemático del Consejo de Hábitat y Vivienda como espacio participativo de impulso a la implementación de la ley, donde el organismo de aplicación articula con el Poder Legislativo, los municipios, los consejos profesionales afines a la problemática, las universidades y las organizaciones de la sociedad civil.

En cuanto a la efectiva implementación de la ley, si bien aún quedan muchos instrumentos por aplicar, se han llevado a cabo distintos loteos sociales, se aumentó el cobro del impuesto inmobiliario sobre los terrenos baldíos especulativos, y se otorgaron créditos a municipios y a organizaciones sociales territoriales para el desarrollo y mejoramiento de urbanizaciones.

- Texto completo de la ley: <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-14449.html>

- Publicación explicativa de la ley para municipios: <https://www.cels.org.ar/web/publicaciones/ley-de-acceso-justo-al-habitat-guia-para-su-aplicacion/>

-. Publicación explicativa de la ley para organizaciones sociales: <http://www.madretierra.org.ar/galeria/publicaciones/14449.pdf>

1. **El Consenso Nacional por un Hábitat Digno.**

En el plano de las estrategias militantes, HABITAR Argentina promueve una serie de recomendaciones de política pública en línea con los requisitos establecidos por el Comité DESC. Habitar Argentina es un espacio multisectorial conformado en 2010 por organizaciones, instituciones académicas, movimientos sociales y legisladores. Su objetivo original fue el de generar de manera colectiva un marco político y normativo que garantizara en nuestro país el pleno ejercicio del derecho a la vivienda, la tierra y al hábitat. Desde su creación, HA se constituyó en una original iniciativa que funciona en el ámbito del Congreso Nacional apoyado por diversos legisladores y en el marco del cual se elaboraron y presentaron hasta el momento 5 proyectos de leyes nacionales:

* Ordenamiento territorial
* Vivienda y producción social del hábitat
* Regularización dominial
* Desalojos
* Alquileres

Con base en la experiencia acumulada, en 2014 el colectivo tomó la decisión de elaborar un conjunto de propuestas de política de hábitat contenidas en un documento denominado [Consenso Nacional para un Hábitat Digno](http://www.consensohabitar.org.ar/) (CNHD) de manera de fijar posición e incidir de manera más robusta en los diferentes ámbitos de decisión.

El texto del CNHD resume 10 ejes propositivos que tienen 2 vectores estructurantes:

a. Instrumentalizar el enfoque de derechos en las políticas de hábitat.

b. Abordar la situación del hábitat rural y del urbano entendidas como problemáticas específicas pero sin perder de vista las interrelaciones y continuidades que las vinculan.

En síntesis, para el colectivo HA un programa nacional de hábitat con perspectiva de derechos debe abarcar los siguientes 10 ejes de acción:

* Diseño e implementación de políticas territoriales integrales.
* Políticas públicas de regulación del suelo y de redistribución de rentas inmobiliarias.
* Regulación del mercado de alquileres.
* Políticas de fomento de distintas formas de producción social del hábitat.
* Seguridad en la tenencia y regularización de la tierra rural y urbana.
* Procedimientos democráticos en desalojos y realojamientos involuntarios.
* Seguridad democrática y acceso a la justicia.
* Participación popular y acceso a la información.
* Acceso universal a los servicios básicos y a los equipamientos sociales.
* Política crediticia para todos los sectores sociales.

Proyectos de ley presentados por HA: <http://www.habitarargentina.org.ar/proyectos-de-ley/>

Publicación que desarrolla e instrumentaliza los diez ejes del Consenso Nacional para un Hábitat Digno: <https://www.cels.org.ar/web/publicaciones/consenso-nacional-para-un-habitat-digno-diez-propuestas-de-politicas-publicas/>