

## **PROYECTO DE LEY**

### **CAPÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES**

**Art. 1.-** Objeto. La presente ley tiene por objeto la integración socio-urbana de las villas, núcleos habitacionales transitorios y asentamientos en la Ciudad de Buenos Aires y la promoción del derecho a la vivienda digna y a un hábitat adecuado, conforme lo establece la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**Art. 2.-** Beneficiarios: son los habitantes de villas y asentamientos de la Ciudad de Buenos Aires. A los efectos de constituir el Registro Único de Beneficiarios y su composición familiar, se efectuará, en fecha a determinar dentro de los 180 (ciento ochenta días) de reglamentada la presente, una actualización de los datos censales de la totalidad de las villas y asentamientos precarios de la Ciudad de Buenos Aires. Para proceder a dicha actualización se utilizarán como base los datos en poder del Instituto de Vivienda de la Ciudad junto con los otros que pudieran aportar otros organismos Gubernamentales.

Para poder determinar el número de núcleos familiares a censar se utilizarán las definiciones que al respecto aportan los organismos dedicados a las estadísticas demográficas.

Será obligación del Comité Ejecutivo mientras dure el proceso de urbanización realizar actualizaciones censales con una periodicidad bianual, de la misma forma que será obligación de los habitantes censados informar cualquier cambio en la composición de los grupos familiares en forma inmediata a los fines de producir las correspondientes altas y bajas del padrón de beneficiarios.

**Art. 3.-** A los fines de la presente ley se entiende por:

1. 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, 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.
2. Asentamientos: conjunto de viviendas generalmente en situación de precariedad que están agrupadas geográficamente, de asentamiento espontáneo, de tenencia irregular, ocupadas o tomadas, con altos índices de pobreza, en condiciones no aptas para la habitabilidad o en zonas ambientales degradadas.

3. Núcleo habitacional transitorio: conjunto de viviendas destinadas a la ocupación transitoria, fueron concebidas para la adaptación de las familias a las cuales posteriormente se les adjudica una vivienda definitiva, se caracterizan por su falta de condiciones de habitabilidad.
4. Integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios: al conjunto de acciones que de forma progresiva e integral, para la construcción, mejora y ampliación de las viviendas existentes, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el redimensionamiento parcelario y la regularización dominial.

## **CAPÍTULO II – FONDO FIDUCIARIO**

**Art. 4°.-** Constitúyese el FONDO FIDUCIARIO PUBLICO denominado PROGRAMA INTEGRACIÓN DE VILLAS (Pro.In.Vi), cuyo objeto es facilitar el acceso a la vivienda propia única y permanente de la población de las villas y asentamientos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**Art. 5°.-** A los efectos de la presente Ley, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se indica:

a) FIDUCIANTE: Es el Gobierno de la Ciudad en cuanto transfiere la propiedad fiduciaria de los bienes fideicomitidos al FIDUCIARIO con el destino exclusivo e irrevocable al cumplimiento de la presente Ley y del contrato de fideicomiso respectivo.

b) FIDUCIARIO: Es el BANCO Ciudad, como administrador de los bienes que se transfieren en fideicomiso con el destino exclusivo e irrevocable que se establece en la presente norma, cuya función será administrar los recursos del FIDEICOMISO de conformidad con las pautas establecidas en el contrato de fideicomiso y las instrucciones dispuestas por el COMITÉ EJECUTIVO DEL FIDEICOMISO y/o quien este designe en su reemplazo.

c) COMITÉ EJECUTIVO DEL FIDEICOMISO: es el encargado de fijar las condiciones, impartir instrucciones y/o autorizar en forma previa las actividades a cargo del FIDUCIARIO y efectuar su seguimiento.

El COMITÉ EJECUTIVO estará integrado por la Jefatura de Gabinete de Ministros, el Instituto de Vivienda de la Ciudad, el Ministerio de Desarrollo Urbano y la Corporación Buenos Aires Sur Sociedad del Estado.

d) BENEFICIARIO: son las familias miembros del Registro Único de Beneficiarios del Programa de Urbanización de Villas

**Art. 6°.-** El FONDO tendrá una duración de TREINTA (30) años, contados desde la fecha de su constitución mediante la celebración del correspondiente Contrato de Fideicomiso, quedando su liquidación a cargo de quien designe el COMITÉ EJECUTIVO.

**Art. 7°.-** El patrimonio del FONDO estará constituido por los bienes fideicomitidos, que en ningún caso constituyen ni serán considerados como recursos presupuestarios, impositivos o de cualquier

otra naturaleza que ponga en riesgo el cumplimiento del fin al que están afectados, ni el modo u oportunidad en que se realice.

Dichos bienes son los siguientes:

- a) Una contribución adicional específica sobre el impuesto inmobiliario correspondiente a predios baldíos, conforme se establece en la presente ley.
- b) Los bienes inmuebles que le transfiera en forma directa el Gobierno de la Ciudad.
- c) El 2% de los fondos establecidos en el Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos.
- d) El producido de sus operaciones, la renta, frutos e inversión de los bienes fideicomitados.
- e) Los ingresos provenientes de otros empréstitos que contraiga, pudiendo garantizarlos con bienes del FONDO.
- f) Otros aportes, contribuciones, subsidios, legados, gravámenes especiales o donaciones específicamente destinados al FONDO.
- g) El 10% del valor de enajenación de los bienes inmuebles vendidos por el Gobierno de la Ciudad.
- h) Los aportes que los beneficiarios efectuarán a una cuenta específica cuya finalidad será la de constituir un plan de ahorro para la vivienda. Los ahorros que las familias generen previo, a la adjudicación de las vivienda, serán ajustados anualmente con una tasa de interés similar a la que resulta de aplicar los aumentos acordados en paritarias para los trabajadores del Gobierno de la Ciudad y quedan constituidos como pago a cuenta de su solución habitacional.
- i) Los fondos que destine el Ministerio de Hacienda en su carácter de autoridad de aplicación del Fondo Fiduciario para Obras Nuevas con Fines Sociales y Soluciones Habitacionales creado por Ley 4038.

**Art. 8º.-** Los bienes fideicomitados se destinarán:

- a) A la construcción de nuevas viviendas y desarrollo integral de proyectos urbanísticos y arquitectónicos para el acceso a la vivienda familiar, única y permanente de conformidad con las pautas que se establezcan en el contrato de fideicomiso y las que determine el COMITÉ EJECUTIVO.
- b) Al mejoramiento de las viviendas existentes en villas y asentamientos que puedan cumplir con condiciones mínimas de vivienda digna.
- c) Al otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición de las viviendas a las que se refieren los incisos a y b de este artículo u otras, o para la construcción de viviendas familiares, únicas y permanentes de conformidad con las pautas que se establezcan en el contrato de fideicomiso y las que determine el COMITÉ EJECUTIVO. En relación con los créditos hipotecarios la tasa a la cual se adjudicarán, resultará de calcular sobre la menor tasa hipotecaria de bancos oficiales la

aplicación de un subsidio de la tercera parte de la misma, para lo cual se destinará parte de los bienes fideicomitidos. En créditos menores o iguales a los 10 (diez) años la tasa será fija y en plazos mayores se readecuará según los parámetros antes mencionados cada 5 (cinco) años.

**Art. 9º.-** La propiedad fiduciaria de los bienes fideicomitidos se rige por lo dispuesto en el Título VII del Libro III del Código Civil y la Ley Nacional N° 24.441.

**Art. 10º. -** Exímese al FONDO y al FIDUCIARIO, en sus operaciones relativas al FONDO, de todos los impuestos, tasas y contribuciones existentes y a crearse en el futuro.

**Art. 11.-** Facúltase al Jefe de Gabinete de Ministros del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a suscribir el Contrato de Fideicomiso con el FIDUCIARIO.

**Art. 12.-** El COMITÉ EJECUTIVO dictará su propio reglamento interno de funcionamiento, dentro de los TREINTA (30) días de la publicación de la presente en el BOLETIN OFICIAL.

**Art. 13.-** Establécese, a partir del ejercicio fiscal 2015, una contribución adicional del quince por Ciento (15 %) sobre el impuesto inmobiliario total determinado que corresponda a los terrenos baldíos por aplicación del Código Fiscal, cuya recaudación se destinará al Fondo Fiduciario.

La AGIP instrumentará las modificaciones necesarias en sus sistemas para identificar y transferir periódicamente el porcentaje de la recaudación del impuesto inmobiliario establecido como de afectación específica en el presente artículo a una cuenta abierta en el Banco Ciudad que actuará como fiduciario.

### **CAPITULO III – LINEAMIENTOS DE ACTUACIÓN**

**Art. 14.-** Para la integración socio-urbana de las villas y asentamientos, en los mismos terrenos dónde se ubiquen en el momento de iniciarse el proceso y/o en nuevos terrenos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

5. Elaboración de un proyecto integral que asegure que, de manera progresiva, se alcancen adecuadas condiciones físicas, de habitabilidad y de funcionalidad urbana y ambiental, establecidas por la normativa vigente en la materia, incluyendo los acuerdos alcanzados en las instancias de participación creadas por las leyes 148, 403, 1770 y 3343.
6. Los terrenos destinados para emplazamiento de los proyectos deben ser aptos para uso residencial, preferentemente zonas de completamiento y consolidación de tejido o en sectores adyacentes a éstos, aptos para admitir una ampliación urbana.
7. El proyecto debe contemplar la dotación de los servicios básicos de infraestructura.
8. Deben asegurarse las medidas necesarias para la inmediata ocupación del barrio por parte de los beneficiarios seleccionados una vez que se hayan concluido las obras.
9. En el momento en que se produce la ocupación de las viviendas señaladas, sea unifamiliar o unidades funcionales de viviendas multifamiliares, se procederá a la inmediata escrituración de las mismas, siendo este requisito indispensable para la adjudicación. En el caso de las viviendas multifamiliares, se constituirá junto con la adjudicación y escrituración el correspondiente consorcio de propietarios conforme a lo establecido en la Ley N° 13.512.

**Art. 15.-** Relocalización: sólo en los casos que fuera imprescindible e involucrará únicamente el sector del barrio que se vea afectado por las siguientes condiciones:

- a) Necesidades de reordenamiento urbano.
- b) Hacinamiento de hogares.
- c) Factores de riesgo hídrico o ambiental.

**Art. 16.-** Los proyectos de integración socio-urbana deben prever como mínimo las siguientes obras de infraestructura:

- 10. Apertura, tratamiento de calles y desagües pluviales.
- 11. Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.
- 12. Provisión de agua potable en cantidad y calidad. Los proyectos de urbanización deben incluir conexión a la red centralizada o colectiva de agua potable y de desagüe cloacal .
- 13. Forestación y señalización urbana.

**Art. 17.-** Apertura de nuevas vías públicas y readecuación de las existentes: En relación a lo dispuesto en el artículo precedente, en ningún caso se admitirán:

- a) Vías públicas vehiculares menores a catorce metros (14 m.) de ancho, salvo en calles de servicio cuyo ancho mínimo será de once metros (11 m.), con una longitud máxima de ciento cincuenta metros (150 m.).
- b) La constitución de parcelas con una superficie no menor a ciento sesenta metros cuadrados (160 m<sup>2</sup>) y un frente no menor a ocho metros cuadrados (8 m<sup>2</sup>).

**Art. 18.-** Podrán admitirse parcelas con una superficie mínima de hasta cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) y con un frente de hasta siete metros (7 m.) cuando el proyecto de urbanización contemple superficies de reservas destinadas a espacios verdes públicos y a equipamientos comunitarios mayores al treinta por ciento (30 %).

**Art. 19.-** Las nuevas viviendas tendrán las siguientes características:

- a) Plano límite: 12 m a contar desde la cota de la parcela.
- b) No contarán con ascensores, las unidades funcionales de la planta baja serán asignadas a personas con necesidades especiales.
- c) Quedan exceptuadas de contar con local expansión terraza.

**Art. 20.-** Comuníquese, etc.

## FUNDAMENTOS

Sra. Presidente:

El acceso a una vivienda digna es un derecho reconocido tanto por la Constitución Nacional como por la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires pero para asegurar este derecho es necesario entender, entre otras cuestiones, la función social del uso del suelo. La dificultad para acceder al mercado formal de suelo demuestra que la ciudad debe construirse con políticas públicas planificadas y no desde la urgencia y la improvisación.

El déficit habitacional en Buenos Aires se remonta a finales del siglo XIX y principios del XX cuando arribaron a la ciudad millones de inmigrantes europeos, la mayoría de los cuales se radicó aquí, a los que luego se sumaron personas provenientes del interior del país atraídas por las posibilidades laborales que ofrecía la ciudad.

Los problemas habitacionales comenzaron a manifestarse con fuerza en la segunda mitad del siglo XIX y a finales de ese mismo siglo el acceso a una vivienda digna se convirtió en una necesidad social. Las soluciones arquitectónicas que se brindaron desde ese momento estuvieron tanto en manos del estado como del sector privado, asociaciones religiosas y civiles, cooperativas, cajas de ahorro, bancos, etc. En general se trataba de urbanizaciones con amanzanamientos atípicos y viviendas individuales con terreno propio o tipologías combinadas con bloques de vivienda colectiva los cuales, dadas sus características, se mantuvieron en general en buen estado de conservación, especialmente aquellos destinados a obreros o empleados de clase media.

En la década de 1940 surgieron las llamadas villas de emergencia, asentamientos precarios nacidos de la migración masiva de trabajadores del interior del país y de las zonas rurales de las distintas provincias a las principales ciudades en busca de trabajo, que hicieron necesaria una solución que abarcara a una mayor cantidad de gente.

Posteriormente y ante la magnitud de población afectada, los proyectos de vivienda adoptaron la tipología conocida como “monoblock” *“consistente en un sistema de pabellones de planta baja y 3 pisos altos, dispuestos paralelamente sobre el terreno, con espacios verdes y algún equipamiento, priorizándose en la disposición el asoleamiento y la orientación. Estos barrios se localizaron en grandes vacíos urbanos de áreas desfavorecidas de la ciudad, y en cercanía de importantes centros de producción (fábrica Grafa, Matadero Municipal, etc.). Los terrenos utilizados involucran, en general, superficies de diez o más hectáreas (“supermanzanas”), con la inclusión de equipamiento comunitario.”*

En la década de 1950 surgió la tipología conocida como “conjunto habitacional” dentro del Plan

Municipal de Vivienda de la MCBA que se extendió hasta la década de 1970 y promovió conjuntos realizados por concurso con sistemas constructivos sistematizados. A fines de la década de 1960 se creó el Plan de Erradicación de Villas de Emergencia, con la intención de erradicar los asentamientos irregulares, como resultado del cual se construyeron grandes conjuntos habitacionales en terrenos libres, la mayoría de ellos localizados en el sur de la ciudad.

Es importante mencionar que los conjuntos urbanos y los grandes complejos habitacionales (que abarcan más del 70% de la viviendas existentes) son los que presentan mayores problemas de mantenimiento, por la cantidad de unidades y la tipología elegida, lo que los hace prácticamente inviables.

Estas medidas no consiguieron resolver el déficit, continuaron asentándose en la ciudad inmigrantes provenientes del interior del país y también de países limítrofes, lo cual hizo que crecieran los asentamientos habitualmente conocidos como villas. Las mismas *“Se caracterizan principalmente por la irregularidad en la ocupación del suelo, tanto desde la dimensión jurídica como urbanística. Desde el punto de vista jurídico, se trata de ocupaciones de tierras que en general son fiscales y que tienen buena accesibilidad a áreas centrales ...Y desde la dimensión urbanística, se caracterizan por una laberíntica trama circulatoria producto de la falta de planificación en la agregación de casas y del máximo aprovechamiento del suelo, reduciendo los espacios comunes. La trama “de pasillos” dificulta el acceso a todo aquel no-residente e impide el ingreso de ambulancias, bomberos y patrulleros...las villas representan una fractura del resto de la ciudad: en general se localizan entre barreras urbanas, como puentes, vías, zanjones o arroyos; están a veces metidas entre grandes superficies de usos industriales o logísticos. La accesibilidad suele ser deficiente y las condiciones ambientales malas. La inseguridad es máxima, pues son estas áreas también propicias para el delito. Sus bordes simbólicos también son importantes, pues estigmatizan y consolidan la segregación social. Vivir en la villa (e incluso en un barrio próximo) es una fuente de segregación: los habitantes de villas, sin domicilio legal, tienen mayores dificultades de acceder al mercado laboral ...”*

Las villas y asentamientos precarios se caracterizan por presentar una ocupación del suelo no planificado, y articulado de manera intrincada, dando un trazado irregular como resultado. Esto es, no se trata de barrios definidos por un amanzanamiento, sino que estamos en presencia de una organización interna nacida a partir de pasillos de reducidas dimensiones por los cuales no llega a transitar un automóvil.

La vinculación con la trama urbana circundante, en la mayoría de los casos produce una discontinuidad entre ella y su trazado interno, provocando una fractura que dificulta su integración.

Al mismo tiempo, la deficitaria condición habitacional se encuentra caracterizada por la precariedad, obsolescencia y hacinamiento en la vivienda, encontrándose construidas sobre suelos degradados, bañados, y tierras de relleno, obteniendo un suelo de baja resistencia y poco estable. En mucho de los casos, la poca profundidad de las napas freáticas produce anegamientos y un medio ambiente insalubre debido a la contaminación del suelo.

A partir de la década del 90, se ha modificado sustancialmente la composición poblacional de las villas y asentamientos.

Ya no se compone de aquellos peones rurales llegados a partir de migraciones internas desde el interior del país, sino que actualmente, la población residente en ellas cuenta con varias generaciones nacidas en villas y asentamientos porteños, trabajadores urbanos fuera del empleo formal, aunque cabe señalar que se ha incrementado de manera preponderante la presencia de extranjeros de países limítrofes en su mayoría de Bolivia y Paraguay, y del Perú.

En relación a los hogares prevalentes en villas y asentamientos, se observan los hogares nucleares y, extendidos y compuestos, llegando estos últimos al tamaño medio de seis (6) personas por hogar, en contraste con las dos personas y media (2,5) por hogar en el total Ciudad.

La población residente muestra un engrosamiento piramidal entre los menores de 15 años, teniendo una notable disminución con los menores de 59 años, indicando una población residente joven y de composición etaria promedio en los 24 años, muy inferior a la media de la Ciudad, que ronda los 40 años. En relación al nivel educativo, la casi totalidad de la población menor a 15 años concluyó la educación primaria, y un cuarto de ella el ciclo medio, ciclo en el cual se advierte una deserción escolar cercana al 20%.

En cuanto a la inserción laboral de la población, la misma se caracteriza por su naturaleza informal de trabajo en negro y/o jornalizado de los jefes de hogar, quedando supeditados a paliativos de políticas asistenciales estatales u otros organismos. Ello lleva a que en el ingreso per cápita poblacional, el 40% con menores recursos de la Ciudad comprenda el 95% de la población que habita en villas y asentamientos. Esto es, si tomamos el nivel educativo alcanzado y los ingresos obtenidos, se convalida la existencia de una correlación negativa entre ambos.

Según la CEPAL, los hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas (en adelante NBI) para América Latina, presentan al menos una de las siguientes privaciones: a) hacinamiento (más de 3 personas por cuarto); b) vivienda de tipo inconveniente (rancho, casilla, pieza en inquilinato o pensión, vivienda en lugar de trabajo, etc.); c) ausencia de retrete; d) presencia de al menos un niño en edad escolar (6 a 12 años) que no asiste a la escuela; o e) hogares con 4 o más personas por miembro ocupado y cuyo jefe tuviera la primaria incompleta como máximo nivel educativo.

En la totalidad del país, esto nos indica que la estratificación socioeconómica y la condición residencial del hogar muestran una fuerte asociación con las NBI del mismo. Al respecto, se observa que tuvieron alguna necesidad básica insatisfecha durante 2012 el 27,6% de los hogares de estratos muy bajos y el 35,5% de los ubicados en villas o asentamientos precarios, mientras que apenas el 1,1% padeció alguna NBI en estratos medios y altos; el 15,6% en barrios de trazado formal de nivel socioeconómico bajo; y solo el 2,9% en urbanizaciones formales de nivel socioeconómico medio.

Por su parte, la Ciudad de Buenos Aires, mostró un deterioro de la situación habitacional. Mientras la tasa de hogares en situación de “hacinamiento crítico” quedó alrededor del 1,5%, similar a la existente en 2001, la tasa de hogares en situación de “hacinamiento”, paso a representar el 8,6% del total de hogares. Esto es, los hogares que sufrieron hacinamiento en 2010 llegaron a marcar una tasa del 10,1% del total de hogares de la Ciudad.

La toma de un predio lindero a la Villa 20 del barrio de Lugano ocurrida en febrero pasado, la ocupación del Parque Indoamericano de 2010 y otras muchas situaciones que se producen



constantemente en las villas porteñas, ponen de manifiesto la aguda situación habitacional de ciertos sectores de la población, situación especialmente acuciante en la zona sur de la ciudad.

En el año 1998 se sancionó la Ley N° 148, declarándose prioritaria la problemática social en las villas y núcleos habitacionales transitorios (NHTs). Dicha normativa dispone la urbanización, la radicación y la regularización dominial de estos territorios. A partir de esta Ley se creó la Comisión Coordinadora Participativa (CCP) -conformada por integrantes de los Poderes Ejecutivo y Legislativo locales, así como por representantes de villas y NHTs-, con la función de realizar el diagnóstico, propuesta, planificación y seguimiento de la ejecución de las políticas sociales habitacionales, así como dictar los reglamentos electorales y confeccionar los padrones para los comicios.

Desde la sanción de esta ley hasta el año 2009 se dictaron además leyes específicas a partir de las cuales se dispuso la urbanización de territorios particulares: Ley N° 403 (Villa 1-11.14), Ley N° 1.333 (Barrio Ramón Carrillo), Ley N° 1.999 (Villa 21-24), Ley N° 3.343 (Villa 31-31 bis).

En el año 2005 se aprobó la Ley 1.770 de urbanización de villa 20 (Villa Lugano) y en el 2008 se declaró la emergencia ambiental, sanitaria y de infraestructura de la misma, por el término de 365 días.

En la actualidad la estructura estatal a cargo del plan de urbanización de villas se encuentra a cargo de una multiplicidad de dependencias estatales. Gran parte de las funciones que en gestiones anteriores se encontraban a cargo del Instituto de la Vivienda (IVC) fueron traspasadas a la Unidad de Gestión de Intervención Social (UGIS), a la Corporación Buenos Aires Sur (CBAS) y a la Secretaría de Hábitat y Vivienda (SECHI). La distribución de estas funciones fue desordenada, caracterizándose por la superposición y la licuación de responsabilidades.

Esta nueva estructura y división de funciones se empezó a gestar en el año 2007. Primero se creó la UGIS dependiente del Ministerio de Desarrollo Económico (MDEGC), con la finalidad de implementar los programas de asistencia comunitaria y atención a la emergencia en villas y NHTs. Un año después, la CBAS -también bajo la órbita del MDEGC- decidió abordar la problemática de los asentamientos irregulares, creando el programa PROSUR Hábitat (Programa de Regularización y Ordenamiento del Suelo Urbano). Este tenía como objetivo abocarse a la urbanización de los asentamientos informales en la zona sur. Esta duplicación de estructura entre el IVC y los nuevos programas e instituciones creadas bajo el MDEGC, quiso ser subsanado a partir de la firma de un Convenio Marco de Cooperación y Asistencia entre las tres instituciones. A partir del mismo el IVC delegó a la UGIS parte de las tareas que realizaba en relación al mantenimiento del hábitat -desobstrucciones del sistema pluvial, suministro de agua, construcción de viviendas en emergencia y otras prestaciones básicas. Mientras a la CBAS transfería las tareas relacionadas con la construcción de viviendas definitivas e infraestructura en la zona sur. El IVC de manera formal seguía estando a cargo de la distribución de viviendas. Sin embargo en términos reales este organismo siguió realizando tareas de urbanización, justificándose en pedidos judiciales.

A partir de este convenio comenzó un proceso de dilación en la intervención. La responsabilidad de actuar ante tal o cual situación comenzó a ser un punto de controversia entre las diferentes dependencias, que lejos de buscar estrategias de articulación y coordinación, optaron por dilatar sus intervenciones. Por otro lado, este fraccionamiento de la estructura estatal se vio replicado en las intervenciones territoriales. Lejos de existir un proyecto integral y planificado orientado a la

urbanización, la actuación sobre estos territorios se convirtió en una suma desarticulada y desordenada de acciones a cargo de diferentes instituciones.

En el año 2011 se creó la Secretaría de Hábitat e Inclusión (SECHI) con el fin de coordinar las acciones de las diferentes áreas del GCBA para una intervención integral. Si bien se logró centralizar la estructura, en términos administrativos y formales, dado que el IVC, la CBAS y la UGIS se subsumieron como organismos fuera de nivel dentro de esta secretaria, no se ha avanzado en el armado de un programa de infraestructura, equipamiento y servicios. A pesar de sus ambiciosos objetivos, hoy en día, esta dependencia se encuentra realizando actividades vinculadas a cuestiones sociales, culturales, deportivas y de concientización (ACIJ, 2012) Por lo tanto, el ingreso de la SECHI no hace más que aumentar la profusión de instituciones y superposición de tareas. La política de urbanización sigue siendo implementada como una sumatoria de acciones desconectadas (Asesoría Tutelar 2014).

Las villas y asentamientos habitualmente llevan a una especie de segregación y/o guetización en la zona sur – suroeste de la Ciudad de Buenos Aires que, históricamente, presenta las mayores desigualdades urbanas en materia de infraestructura de servicios, equipamiento social y vivienda, a la vez que presenta la mayor cantidad de tierras fiscales libres de uso, o de uso público del espacio.

Desde la FADU-UBA se considera que la acción del Estado en lo inmediato debe estar orientada a:

- Neutralizar el conflicto particular desocupando por la vía pacífica las tierras ocupadas, poniéndolas inmediatamente al servicio de un proyecto de reurbanización integral.

- Censar a los ocupantes incorporándolos a un registro general común.

- Asegurarles la provisión inmediata de condiciones mínimas de habitabilidad.

- Resguardar las tierras propiedad del Estado como bien público, preservándolas para un plan de urbanización.

- Especificar para este entorno las acciones de reurbanización en coherencia con las directrices de Plan Urbano Ambiental.

También consideramos que en términos generales corresponde al Estado: –Instalar en el centro de la agenda pública la política de acceso a la vivienda.

- Ordenar los diversos estamentos del Estado con incumbencias en el tema detrás de los objetivos y prioridades de esa política.

En el documento “En la Iglesia, la vida por Dios, la vida por el Pueblo” del *Equipo de Sacerdotes para las Villas de Emergencia*, CABA, 11 de mayo de 2010, se declara: ...Como expresamos en ocasiones anteriores, hoy el desafío que nos presentan las Villas es la integración urbana. Para nosotros es un concepto superador al de urbanización. Urbanización hace referencia a lo que la Ciudad le da o le puede aportar a la Villa. El concepto de integración urbana quiere proponer una ‘cultura del encuentro’ ya que también las Villas le aportan y le pueden aportar mucho al todo de la Ciudad. claro la necesidad de actuar pronta y definitivamente.

En virtud de lo expuesto el presente proyecto de ley tiene por objeto la promoción del derecho a la

vivienda y a un hábitat adecuado, proponiendo un abordaje integral de la problemática a partir de dos ejes básicos: la creación de un fideicomiso para la obtención y el manejo de fondos destinados a la urbanización de villas, el mejoramiento y la construcción de viviendas, y la definición de criterios urbanísticos básicos para la concreción del objetivo planteado.

Para la consecución y la administración de recursos económicos se propone la creación de un Fondo Fiduciario que manejará un fideicomiso cuyos ingresos provendrán de diversas fuentes: una contribución específica sobre el impuesto inmobiliario, bienes propiedad del Estado, un porcentaje de los fondos del Presupuesto General de la Ciudad y otros aportes y contribuciones.

En lo que se refiere a los criterios urbanísticos se proponen lineamientos de actuación que abarcan cuestiones básicas para la urbanización como la tipificación de los terrenos propicios para tal fin, normas para la apertura de calles y el parcelamiento y requisitos mínimos de infraestructura urbana y de servicios, entre otras cuestiones.

Por otra parte, durante el proceso de urbanización, se encomienda al Poder Ejecutivo la asistencia en aspectos sanitarios a fin de proteger a la población que se encuentra en estado de vulnerabilidad.

Por lo expresado es que se solicita el urgente tratamiento y aprobación del presente proyecto de ley.