

Buenos Aires, 28 de noviembre de 2012

Ref. Proyecto de ley D 2724/2012/2013

Al Vicegobernador de la Provincia de Buenos Aires
Presidente de la Honorable Cámara de Senadores
de la Provincia de Buenos Aires
Dr. Gabriel Mariotto
S / D

De nuestra mayor consideración,

Nos dirigimos a Usted en representación del Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS) en el marco de la discusión parlamentaria del proyecto caratulado PROMOCION DEL DERECHO A LA VIVIENDA Y A UN HABITAT DIGNO Y SUSTENTABLE que recibiera media sanción por parte de la Honorable Cámara de Diputados de la Legislatura de la Provincia de Buenos Aires el 18 de octubre pasado y a fin de expresarle nuestro respaldo a su aprobación.

Desde el CELS entendemos que la aprobación de esta ley representa una oportunidad histórica para dejar de lado normativa dictada durante la última dictadura militar y adecuar la legislación de la provincia en materia de vivienda a los estándares internacionales de derechos humanos, y materializar asimismo lo estipulado por el inciso 7 del art. 36 de la Constitución Provincial.

Es importante tener en cuenta que la población de la provincia se incrementó en casi 2 millones de personas desde el último censo de 2001 y que habría más de un millón y medio de hogares con problemas de déficit habitacional. Los problemas de vivienda responden a diferentes causas y requieren soluciones variadas. Para hacerles frente es necesario que sea el Estado, y no el mercado, quien tenga el poder de regular la oferta de suelo urbanizado, y que las autoridades públicas locales cuenten con instrumentos legales y recursos acordes a los requerimientos de vivienda específicos de cada localidad.

Este proyecto de ley recupera para el Estado la capacidad de garantizar el derecho a la vivienda otorgándole potestades y directrices para que en sus intervenciones privilegie el interés general, la equidad y la inclusión social por sobre el interés individual de los propietarios y desarrolladores inmobiliarios

De contar con esta ley, la provincia y los municipios podrán regular las dinámicas y factores que hoy determinan los elevadísimos precios del suelo y que obstaculizan el acceso a la vivienda adecuada por parte tanto de los sectores populares, como de

los sectores medios de la población de la provincia. Asimismo tendrán la posibilidad de recuperar el incremento del valor que sobre el precio del suelo y las propiedades se genera como consecuencia directa de sus accionar para redistribuirlo de manera equitativa entre el conjunto de la sociedad.

Además, el proyecto en discusión prevé soluciones variadas para hacer frente a las diversas causas que hoy inciden en la problemática habitacional, dotando a las autoridades de herramientas idóneas no solo para reducir la especulación que existe en el valor del suelo y controlar su precio, sino también para avanzar en la regularización dominial de barrios informales, garantizar la seguridad jurídica de las viviendas, y dar respuesta a la demanda urbano habitacional insatisfecha.

De esta forma, el proyecto recepta adecuadamente las conclusiones y recomendaciones que tanto la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, y sobre el derecho a la no discriminación en este contexto, Raquel Rolnik, como el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, efectuaron al Estado Argentino a finales de 2011. La citada Relatora, señaló en su informe final al Estado Argentino que la falta de regulación sobre el mercado de tierras y suelo, y la especulación inmobiliaria, constituían parte de los factores que dificultan particularmente la realización del derecho a la vivienda adecuada en Argentina.¹

En igual sentido y con respecto a la situación de asentamientos informales, la Relatora recomienda “que las autoridades competentes promuevan la regularización integral (a través de un proceso de urbanización y regularización administrativa y dominial y de plazos más breves de prescripción adquisitiva del dominio para fines de vivienda social) integrando definitivamente estos asentamientos en las ciudades y pueblos, así como ofreciendo alternativas respetuosas de los estándares internacionales en materia de derecho a una vivienda adecuada para los habitantes de los asentamientos que se decidiera no regularizar”.

Por su parte, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas en 2011 insta al Estado “a que adopte políticas en materia de vivienda con el fin de garantizar a todos el acceso a una vivienda adecuada y asequible, con seguridad jurídica de la tenencia” y lo exhorta “a luchar eficazmente contra la especulación en los mercados inmobiliario, de la tierra y de la construcción”.²

¹ Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, y sobre el derecho a la no discriminación en este contexto, Sra. Raquel Rolnik, Adición: Misión a Argentina, 21 de diciembre de 2011. ob.cit párr. 57.

² Comité de la ONU de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Comité DESC), Observaciones finales del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales: Argentina, 14 de diciembre de 2011, ob.cit. párr. 21.

Finalmente, no puede dejar de señalarse en apoyo a la conversión de este proyecto en ley, el hecho de que lo antecede un virtuoso y democrático proceso de elaboración normativa que involucró la participación de múltiples actores de la sociedad civil y referentes en la temática urbana y habitacional durante más de dos años.

Es por todo lo expuesto que desde el CELS le solicitamos que otorgue su voto favorable a este proyecto.

Atentamente,



Gastón Chillier
Director Ejecutivo
CELS