



PROPUESTAS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LA LEY N° 27.453

Artículo 1°.- Se propone incorporar en la reglamentación del art. 1 los siguientes puntos:

1. PARTICIPACIÓN: Debe crearse una Mesa de Gestión Participativa de Reurbanización que perdure durante todo el proceso de re-urbanización en cada Barrio Popular. Esta debe ser la única instancia de toma de decisiones integrada por representantes del Barrio. El municipio o la provincia no podrá tomar decisiones ni vetar unilateralmente sin tener la aprobación por consenso o por mayoría de los representantes del barrio.
2. Cada Mesa de Re urbanización establecerá su reglamento de funcionamiento interno.
3. Deberá publicarse toda información relacionada con el proceso de reurbanización y que surja de la Mesa en internet y estar disponible en las sedes institucionales.
4. Deberá diseñarse un Plan de Comunicación Integral que permita establecer un canal de comunicación fluido con familias del barrio para dar a conocer en forma permanente el avance del proyecto de urbanización y garantizar la participación real de cada una de ellas. Deberá brindarse información completa, veraz, adecuada y oportuna sobre el proceso de integración social y urbana a lo largo de sus diferentes etapas a través de medios accesibles para el Barrio (en digital y papel).
5. Deberá confeccionar una página web que se deberá actualizar periódicamente. A su vez, deberá diseñar piezas comunicacionales para difundir en el barrio, con la convocatoria a las reuniones y la información de todas aquellas decisiones que afecten el proceso de urbanización. Se utilizarán los medios de comunicación alternativos (radios comunitarias, canales de televisión) que transmiten dentro del barrio, para difundir toda aquella información que sea de interés para llevar adelante el proceso de urbanización.

Artículo 3°.- Se propone eliminar de la reglamentación del art. 3 el siguiente párrafo:

"El abordaje de las expropiaciones será progresivo, responderá a la urgencia y criterios técnico-financieros de priorización que fijen las autoridades de aplicación de la Ley N° 27.453 en acuerdo con las provincias, los municipios y/o la Ciudad Autónoma de

Buenos Aires, y estará sujeto a la existencia de fondos a los fines de solventar las compensaciones que pudieran corresponder".

Entendemos, por las razones que se expondrán a continuación, que la inserción propuesta por la reglamentación es totalmente inconstitucional por violar normas de mayor jerarquía y establecer un accionar contrario al espíritu de la ley que pretende reglamentar.

En primer lugar es necesario recordar los lineamientos que ha establecido la ley, con mayor detenimiento en lo normado respecto de la declaración de utilidad pública y la expropiación, al respecto el art. 2 estableció: Artículo 2º- Con el objeto de proceder a su integración urbana, declárase de utilidad pública y sujeta a expropiación, la totalidad de los bienes inmuebles en los que se asientan los Barrios Populares relevados en el RENABAP, cuya identificación se agrega como anexo, conforme lo establece el artículo 5º de la ley 21.499.

El artículo 2 sujeta a expropiación todos los inmuebles objeto de la ley, sin ningún tipo de condicionamientos.

Asimismo, y a los efectos de dotar de inmediata aplicación, mediante inciso 2 artículo 7 se estableció que le corresponde a la Agencia de Administración de Bienes del Estado "...2. Solicitar la intervención del Tribunal de Tasaciones de la Nación a fin de realizar las tasaciones previstas en la ley 21.499 e impulsar el proceso expropiatorio sin demoras ni dilaciones. Esta intervención deberá solicitarse dentro de los dos (2) años posteriores a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley."

Así las cosas, es claro que la ley instruye, en forma totalmente clara y específica, a la Administración de bienes del estado para que impulse el proceso expropiatorio sin demoras ni dilaciones.

Y no solo eso, establece un plazo perentorio de 2 años para solicitar la intervención del Tribunal de Tasaciones, contado desde la entrada en vigencia de la ley (30 de Octubre de 2018) y sobre la totalidad de los inmuebles emplazados en el perímetro de los 4416 barrios populares que componen el anexo de la ley.

Artículo 6º.-Se propone incorporar en la reglamentación del art. 6 los siguientes puntos:

La creación del Programa de Integración Socio-Urbana deberá sustentarse en los siguientes principios fundamentales que se consideran presupuestos mínimos tendientes a garantizar el resguardo de derechos y garantías a un hábitat y vivienda dignos y adecuados:

1. Dispónese como condición previa a todo proceso de re-urbanización e integración socio-urbana la elaboración de un diagnóstico participativo y consensuado sobre los temas, problemas, y necesidades que afectan al hábitat y la vivienda de los

habitantes, y como factor prioritario el tendido de redes y provisión de servicios de infraestructura urbana, incluidas las conexiones internas y el mejoramiento edilicio de las viviendas.

2. Dispónese como prioritario el respeto de la dimensión simbólica de todos los macizos históricos, lo que implica minimizar las relocalizaciones, que excepcionalmente serán fuera del barrio.
3. Dispónese como criterio general que en todas las intervenciones que se propongan deberá priorizarse la conservación de la mayor cantidad de viviendas posible del barrio originario, la preservación.
4. Dispónese respecto de los conjuntos habitacionales a construirse con motivo de las relocalizaciones que la definición de las características proyectuales, superficies, tecnologías, materiales y terminaciones estarán supeditadas a las necesidades y requerimientos de los habitantes, evitando por todos los medios la generación de condiciones de inequidad entre barrios, y dentro del mismo, tanto respecto a las prestaciones de servicios de infraestructura como de las características de las viviendas y equipamientos.
5. Dispónese como imprescriptible la responsabilidad de los organismos intervinientes, por los vicios ocultos de obra que puedan surgir, en cualesquiera de las obras realizadas en el contexto del proceso de reurbanización.
6. Establecer que el acceso a los servicios públicos básicos implicará acceder a los servicios públicos en forma regular y formal, es decir, con medidores individuales, factura y cuyo mantenimiento lo realicen las prestatarias de dichos servicios públicos.
7. Dentro del objeto de facilitar el acceso a los servicios públicos básicos deberá estipularse el establecimiento de tarifas especiales no “tarifas sociales” que atiendan la situación económica del barrio. También debería estipularse la gratuidad de un mínimo esencial de consumo para evitar el corte de servicio por falta de pago.
8. Las obras de infraestructura sanitaria (agua y cloaca) deberán diseñarse para garantizar una vida útil de 20 años tal como lo establece la normativa del ENOHSA.
9. Se deberá conveniar con las prestadoras de servicios públicas que una vez finalizadas las obras de infraestructura básicas éstas deben inmediatamente ser transferidas a éstas para su operación y mantenimiento. El convenio debe celebrarse previo al inicio de los trabajos para que la prestadora adopte las medidas que crea convenientes para la supervisión de las obras.
10. Todos los servicios públicos brindados a las viviendas deberán estar operados por las concesionarias de servicios públicos con independencia del ancho de la vía pública al que de su frente.

Artículo 7°.-

Se propone incorporar en la reglamentación del art. 7 los siguientes puntos:

Establecer un marco regulatorio especial para la regularización dominial de las viviendas que se encuentren entre los inmuebles identificados en el RENABAP, el que establecerá las contraprestaciones que asumirán los ocupantes de los bienes inmuebles sujetos a expropiación según los siguientes presupuestos básicos:

1. Establecer un programa con equipos especializados para la tasación de Barrios Populares dentro del Tribunal de Tasaciones de la Nación para que las tasaciones sean más veloces y coherentes.
2. Establecer criterios de prioridad para las Tasaciones. Por ejemplo, listado remitido por las provincias o municipios. Presentaciones realizadas por vecinos de un barrio popular. Barrios que tengan ley de urbanización. Barrios con parcelamiento y amanzanamiento normalizados o cuasi regularizados.
3. Establecer un cronograma de tasaciones.
4. Establecer un plazo determinado para el inicio de las primeras tasaciones dentro de los dos años. Podría ser 30 días hábiles.
5. Crear un sistema de publicidad de las tasaciones que se vayan realizando y las que se encuentran en lista de espera
6. Establecer que conjuntamente con la acción judicial de expropiación la AABE realizará la inmediata consignación del monto de la indemnización que surja de la Tasación oficial para tomar posesión inmediata del inmueble de acuerdo a la ley nacional de expropiación.
7. Prohíbese expresamente la transferencia de las hipotecas a terceros, como asimismo la constitución de letras hipotecarias sobre las deudas de los habitantes.
8. En cualquier situación deberán respetarse los requerimientos derivados de la mixtura de usos habitacionales y productivos o comerciales, y deberán arbitrarse todos los recaudos necesarios de seguridad e higiene cuando se presenten incompatibilidades normativas, para que esta unidad siga siendo inescindible a los efectos de garantizarla continuidad de los medios de subsistencia familiar.
9. En todos los casos, el monto del pago mensual de la cuota se establecerá teniendo como criterio que la sumatoria estimativa de todos los gastos, incluidos los servicios, impuestos inmobiliarios y expensas no podrá superar el veinte por ciento (20%) de los ingresos totales de los/as beneficiarios/as, cuando dichos ingresos se encuentren por encima de la Canasta Básica Total; y no podrá superar el doce por ciento (12%) de los ingresos totales de los/las beneficiarios/as, cuando dichos ingresos se encuentren por debajo de la Canasta Básica Alimentaria.
10. Queda expresamente prohibido el establecimiento de condiciones regresivas entre barrios y dentro del mismo barrio.
11. Establecer un plazo determinado para el inicio de los procesos de regularización dominial de los Barrios Populares que se encuentran ubicados sobre predios del Estado Nacional. Se establecen plazos para la expropiación, pero no hay plazo para iniciar la regularización de los inmuebles que no se expropian por ser del Estado Nacional. Se podría estipular un plazo máximo de un año.
12. Establecer un plazo máximo de nueve meses para iniciar relevamientos poblacionales y físicos de los Barrios Populares ubicados en predios del Estado Nacional y para elaborar el plano de mensura.
13. Deberá darse publicidad de los relevamientos y censos realizados en el Barrio y garantizar el derecho de aquellos que no fueron relevados ni censados a solicitar su ingreso en dichos relevamientos y censos.
14. Establecer la garantía de que no se ejecutará la vivienda por falta de pago de las cuotas o de los impuestos inmobiliarios. Deberá establecerse que estará prohibido el desalojo por falta de pago, o la ejecución hipotecaria de la vivienda única.

15. Deberá establecerse un plazo de gracia de un año para el pago de las cuotas para posibilitar la adaptación de las familias a los nuevos gastos económicos que conlleva la formalidad.
16. Establecer que el Estado siempre hará uso de su derecho de preferencia para incorporar la vivienda a programas de viviendas sociales o para otorgar la propiedad de la vivienda a otras familias que así lo necesiten.
17. El derecho de preferencia no tendrá plazos. El plazo que estipula el Código Civil para el derecho de preferencia no resulta aplicable cuando se trata de políticas enmarcadas dentro del derecho administrativo. Esto así lo dispone el Código Civil separando lo que es el derecho civil del derecho administrativo.
18. Establecer que las familias sólo podrán vender su propiedad a otras familias que no sean propietarias de otros inmuebles en la provincia. En caso de que no se haya pagado la totalidad del crédito deberá pagarse toda la deuda antes de vender el inmueble.
19. Establecer la prohibición de englobamiento de las parcelas.
20. Estipular que la entrega de la propiedad se hará inmediatamente con independencia del pago de la totalidad del crédito.
21. Se deberá establecer posibilidades de suspensión del cobro cuando las familias no tengan ingresos suficientes para pagar las cuotas del crédito. Suspensión o moratoria hasta que mejore la situación económica familiar.
22. Establecer que la mensura y el registro del nuevo parcelamiento ante al municipio o la Ciudad de Buenos Aires estará a cargo y costo de la AABE.
23. La AABE deberá impulsar la declaración legal de las vías públicas de los Barrios Populares en el caso que no estén declaradas y de la zonificación pertinente.
24. SITUACIÓN DE INQUILINOS: La solución habitacional definitiva ÚNICA deberá superar la situación de un alquiler entre privados. Es decir, finalizada la reurbanización no pueden quedar personas que alquilen a otras. Esta propuesta no implica que la solución habitacional definitiva otorgada a las familias no permita otorgar espacios para que puedan seguir alquilando a futuro a nuevas familias que no se encuentren en el padrón de adjudicatarios. Pero si que los inquilinos que están en dicho padrón tienen el derecho a una solución habitacional superadora al alquiler privado.
25. Esto surge de que el proceso de re-urbanización se está realizando sobre tierras públicas. El Estado no puede destinar tierra pública para seguir profundizando la desigualdad entre propietarios e inquilinos. Deberá crearse un programa específico para otorgar solución habitacional también a las familias inquilinas.
26. Se creará una operatoria donde el Estado pueda “comprar” la vivienda que se alquila o reconocer el gasto de los construido para otorgársela al inquilino y siempre que el “propietario” tenga asegurada la propiedad de otra vivienda.

Artículo 8°.-Se propone incorporar en la reglamentación del art. 8 los siguientes puntos:

1. Establecer ámbitos de participación ciudadana para la determinación de las cláusulas del convenio. Para que no llegue al Barrio acuerdos ya cerrados que no permitan intervención vecinal.

2. PAUTA MÍNIMA DE URBANIZACIÓN: Deberá estipularse que cada medida adoptada en el proceso de integración social y urbana del Barrio (re-urbanización) deberá estar orientada a garantizar que la permanencia y la identidad del Barrio sea duradera en el tiempo y que la renovación urbana no implique su desaparición. En consecuencia, deberán incluirse medidas concretas y adecuadas que impidan procesos de gentrificación y la expulsión lenta de las familias beneficiarias por la presión del mercado inmobiliario, y que garanticen la sustentabilidad a largo plazo de la integración socio-urbana como las que se propone en los puntos siguientes.
3. Además, deberán adoptarse medidas urgentes en relación no sólo de la gentrificación futura sino de la actual impulsada por el anuncio del proceso de re-urbanización del Barrio.
4. Principalmente, la adopción de medidas orientadas a proteger a los inquilinos que actualmente están siendo desalojados violentamente o sufren el aumento discrecional del monto de los alquileres.
5. Medidas: Los futuros compradores podrán ser sólo personas físicas que no tengan en propiedad ningún inmueble en la provincia y no superen ingresos familiares de acuerdo a la reglamentación que se establezca correspondiente a sectores de clase media/ media baja. Los derechos que se adquieran sobre estos inmuebles no podrán ulteriormente transferirse a quienes no cumplan con estas características en cada transferencia sucesiva.
6. Será nula la venta que se realice sin respetar estas condiciones y no se otorgará ningún permiso o habilitación nueva sobre dicho inmueble.
7. Deberá adoptarse medidas concretas y adecuadas para que las plusvalías generadas por la inversión pública y el accionar del estado en el marco del Proceso Integral de Reurbanización sean recuperadas por el gobierno.
8. Deberá estipularse la prohibición de desalojos forzosos y de los desalojos administrativos sin excepciones de ningún tipo.
9. Debe estipularse que nadie puede ser relocalizado sin su consentimiento expreso.
10. Deberá establecerse que ningún funcionario u organismo estatal podrá ordenar la demolición de una vivienda sin el consentimiento expreso de la familia ocupante y sin que esta acepte sin presiones ni extorsiones la solución habitacional definitiva propuesta.
11. En todos los casos, previamente se garantizará a la familia a ser relocalizada una solución habitacional dentro del Barrio con características similares o superiores a la vivienda que ocupaba. La familia debe expresar su consentimiento por escrito a la solución habitacional propuesta.

12. Deberá subsidiarse económicamente a las familias que por la relocalización sufrieron perjuicios económicos o disminución de sus actividades comerciales, productivas, o de servicios.

Artículo 10°.-Se propone incorporar en la reglamentación del art. 10 los siguientes puntos:

1. Establecer que los proyectos también crearán un ámbito de participación ciudadana obligatoria para que los proyectos sean consensuados por el municipio o la provincia y el Barrio Popular.
2. Creación de mesas de integración social urbana en cada Barrio Popular dónde se consensuen los proyectos.

Artículo 12°.-Se propone incorporar en la reglamentación del art. 12 los siguientes puntos:

1. Creación de un Registro de grupos asociativos de la economía popular y Bolsa de Trabajo para habitantes del barrio que quieran trabajar en su barrio u otros.
2. Establecer preferencia para las obras ubicadas en el Barrio de pertenencia del grupo asociativo o de residencia de los habitantes que se inscriban en la bolsa de trabajo.
3. A dichos trabajadores deberá garantizarse los derechos del convenio colectivo de trabajo correspondiente a la actividad o trabajo que realice.
4. En forma previa a la aprobación de los pliegos y al llamado a licitación deberá realizarse la convocatoria para la inscripción en la bolsa de trabajo. En los pliegos deberá estipularse el porcentaje obligatorio de contratación de personas inscritas en la Bolsa de Trabajo.
5. El Estado deberá crear un programa de formación y organización profesional y ocupacional que garantice la capacitación adecuada y necesaria de los habitantes del Barrio para la ejecución de las obras y el mantenimiento de los edificios y las instalaciones de manera sostenible en el tiempo

Artículo 15°.-Se propone incorporar en la reglamentación del art. 15 los siguientes puntos:

1. Crear un registro de barrios con sentencia de desalojos o con procesos de desalojos.
2. Deberá darse prioridad para la expropiación y los proyectos de integración social y urbana a los barrios que tengan procesos o sentencia de desalojos.

3. Deberá aclararse que los desalojos forzosos alcanzan a los desalojos decretados judicialmente como a los desalojos administrativos por ruina u otros motivos.
4. Deberá establecerse que el consentimiento es necesario tanto para aceptar la relocalización como para aceptar el tipo de solución habitacional definitiva propuesta por el Estado.
5. Deberá estipularse que la decisión de no prestar consentimiento para relocalizarse o rechazar la opción de solución habitacional definitiva propuesta no generará ninguna sanción al beneficiario ni perderá derecho a su solución habitacional definitiva en el lugar que habita u en otro lugar en el marco del proceso de integración social y urbana.