



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

## **PROYECTO DE LEY**

*El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso sancionan con fuerza de ley:*

### **PRODUCCION SOCIAL AUTOGESTIONARIA DE HABITAT POPULAR (PSAHP)**

**ARTÍCULO 1°.- Objeto.** La presente ley tiene por objeto promover el Acceso a la Vivienda y a un Hábitat Digno mediante el impulso y financiamiento de políticas de vivienda y hábitat sustentadas en la Concepción Autogestionaria.

**ARTÍCULO 2°.- Principios.** En la aplicación de la presente ley rigen los siguientes principios vinculados con la concepción autogestionaria:

1. Conformación de Organizaciones Sociales Autogestionarias de iguales solidariamente relacionados (cooperativas, mutuales, sindicatos y asociaciones civiles), sostenidas en dinámicas funcionales participativas y decisorias, de carácter no delegativo ni asistencial.
2. Administración directa de los recursos del Estado por parte de las Organizaciones Sociales Autogestionarias, propendiendo a la optimización cuantitativa y cualitativa en su utilización y a la generación de trabajo dignamente remunerado .
3. Producción de bienes de uso para la materialización de derechos humanos básicos (trabajo, educación, vivienda y hábitat, salud y cultura) promoviendo e impulsando, a través del trabajo autogestionario, la confluencia de saberes, prácticas y capacidades en los planos materiales, intelectuales y afectivos.
4. Reconocimiento e implementación de la participación codecisoria de las Organizaciones Sociales Autogestionarias en el ciclo completo (gestación, elaboración propositiva, implementación, evaluación y reproducción) de las políticas públicas.

5. *Concreción de los principios de función social de la propiedad.* Representados en la materialización de los derechos al hábitat, hacia la construcción de ciudades y territorios democráticos de explícita dinámica inclusiva.
6. Respeto e inclusión de la multiculturalidad, la equidad de género y la biodiversidad.

### **ARTÍCULO 3°.- Definiciones.**

**1. Producción Social Autogestionaria de Hábitat Popular:** constituye un tipo de producción habitacional donde la población jurídicamente organizada ( art.2 inc.1 ) materializa sus necesidades de Hábitat según los siguientes parámetros :

- a) *Concepción de Hábitat.* Involucra programáticamente viviendas, espacios comunitarios (generadores iniciales de los procesos autogestionarios) y ámbitos productivos (base material de alternativas de creación de trabajo); ambos retroalimentadores de la interacción vecino/a-barrial.
- b) *Producción de hábitat como bien de uso.* Excluye la obtención de ganancias.
- c) *Relaciones sociales de producción de carácter solidario y sin patronos .*
- d) *Aporte de mano de obra solidaria o ayuda mutua, para:*
  - 1) La conformación cierta del colectivo autogestionario;
  - 2) El aporte de un piso cuantitativo del diez (10) por ciento del costo de obra de cada proyecto, al cubrir solidariamente la mano de obra peón;
  - 3) Generación de un campo de calificación laboral y creador de alternativas de trabajo .
- e) *Derecho a la Belleza.* Se busca potenciar las dimensiones cuantitativas y cualitativas del Hábitat Popular a través de la optimización programática-proyectual en sus expresiones morfológicas, espaciales y funcionales; desde una concepción arquitectónica sustentada en la interacción retroalimentadora de los conjuntos autogestionarios de hábitat, con su inserción urbano barrial, suburbana o rural.

### **2. Unidad Social de Producción Autogestionaria (USPA) :**

La USPA es una entidad ejecutora triactoral , constituida para el desarrollo y materialización de los proyectos autogestionarios de hábitat como bien de uso , a través de la articulación de cooperativas de vivienda , mutuales o asociaciones civiles ; con cooperativas de trabajo y con equipos profesionales interdisciplinarios (EPIs) .

**ARTÍCULO 4°.- Creación - Instituto de Producción Social Autogestionaria de Hábitat Popular.** Créase el Instituto de PSAHP - Produccion Social Autogestionaria de Habitat Popular con carácter autárquico, dependiente del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación; y con representación en las Provincias a través del Instituto de Asociativismo y Economía Social (INAES).

**ARTÍCULO 5°.- Autoridad de aplicación.** Será autoridad de aplicación de la presente Ley el Instituto de PSAHP dependiente del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación ; el cual tendrá representación en las Provincias y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a través del Instituto de Asociativismo y Economía Social (INAES).

La autoridad de aplicación tendrá a su cargo, conjuntamente con las/os actores involucrados en el impulso e implementación de las políticas de PSAHP, las siguientes funciones:

1. Diseñar e implementar las políticas autogestionarias de hábitat.
2. Llevar un registro de las USPAs Unidad Social de Produccion Autogestionaria .
3. Controlar el carácter autogestionario del modo de producción de las mismas; así como la administración del Fondo de PSAHP y del Banco de Inmuebles para la PSAHP.
4. Coordinar la Escuela Nacional de PSAHP.
5. Ejercer el control y seguimiento de las obras de construcción y/o de rehabilitación de hábitat ejecutadas por las USPAs.
6. Implementar las acciones necesarias y suficientes para la creación y eficiente funcionamiento de Centrales Estatales de Suministros de Materiales y de Máquinas-Herramientas.

**ARTÍCULO 6°.- Destinatarias/os.** Se constituyen en destinatarias/os de las políticas de vivienda y hábitat sustentadas en la Concepción Autogestionaria los hogares sin vivienda o en situación crítica habitacional, que integran organizaciones sociales autogestionarias formalmente constituidas en personas jurídicas (cooperativas, mutuales o asociaciones civiles) integradas a una USPA.

**ARTÍCULO 7°.- Creación - Fondo Nacional de Producción Social Autogestionaria de Hábitat Popular (FNPSAHP).** Créase el FNPSAHP, destinado al fomento y financiación de las políticas autogestionarias de hábitat popular .

1. **Ecuación del FNPSAHP**: Se constituyen en variables a financiar:
  - a) Suelo.
  - b) Infraestructura básica.
  - c) Ejecución de obras (materiales y mano de obra).
  - d) EPIs (área arquitectónica; social; legal y contable).
  - e) Equipamiento comunitario y productivo.
  - f) Centrales estatales de insumos de materiales básicos, máquinas y herramientas.
  - g) Programas complementarios [Programa de Vivienda Transitoria (PVT) y Programa de Preobra y la Escuela Nacional de Autogestión (ENA)].

2. **Composición del FNPSAHP**: Deberá sustentarse e implementarse en función del Principio de Progresividad Tributaria (PPT). A los efectos de su creación se abrirá una Cuenta Única en el Banco de la Nación Argentina, cuyos activos serán inembargables.

Los Recursos estarán asignados al Presupuesto Nacional provenientes de Porcentuales a Afectar sobre:

- a) Transacciones Inmobiliarias (ITI);
- b) Impuestos sobre Bienes Personales;
- c) Impuesto a las Ganancias;
- d) Impuesto al Valor Agregado.

Las Provincias que adhieran a la presente Ley, integrarán a sus municipios al FNPSAHP con recursos provenientes de:

- a) Gravámenes a los Inmuebles Ociosos y a la Concentración de la Propiedad;
- b) Porcentual sobre los Derechos de Construcción;
- c) Recuperación de Plusvalías Urbanas generadas por las Inversiones Estatales en Bienes Inmuebles Privados.

3. **Dimensionamiento inicial y dinámica de crecimiento del FNPSAHP**: Se constituye en Dimensión Inicial del FNPSAHP aquel que, compuesto por la ecuación explicitada en el artículo 8 (1) de la presente Ley, posibilitara en su primera etapa la resolución autogestionaria de veinte mil (20.000) viviendas insertas

en su hábitat correspondiente. Las actualizaciones de tales valores serán definidos en la reglamentación de la presente Ley, conforme a lo establecido en su artículo 8 (2).

**ARTÍCULO 8°.- Tipos de intervención.** Los tipos de intervención financiados a través del FNPSAHP, podrán operar en áreas urbanas, periurbanas y rurales generando:

1. **Un nuevo conjunto de hábitat:** Compra de suelo; obras de urbanización y provisión de infraestructura y servicios; construcción de viviendas; equipamiento sociocomunitario y productivo.
2. **Regeneración de un Hábitat Existente:** Mediante intervenciones de rehabilitación y recuperación patrimonial; así como intervención en villas, asentamientos y edificios ocupados en procesos de regularización dominial.

Para su materialización deberá asignarle carácter prioritario a la articulación sinérgica con la diversidad sectorial de producción material e intelectual autogestionaria existente a nivel Nacional, Provincial y Municipal.

**ARTÍCULO 9°.- Creación – Comisión Biactoral de Seguimiento y Control.** Créase en el ámbito del Instituto de PSAHP la Comisión de Seguimiento y Control que estará triactoralmente compuesta por representantes designados por el Instituto , por las Organizaciones Sociales priorítandose las entidades de 2do. grado y por representantes de las USPAs.

Las/os representantes del Estado serán elegidos por la Autoridad de Aplicación integrados por las/os decisores políticos y por aquellas/os trabajadoras/os de planta que hayan estado afectadas/os en responsabilidades o tareas directamente relacionadas con el área de PSAHP.

Serán funciones de la Comisión Biactoral de Seguimiento y Control :

1. Ejercer el seguimiento y control de las potestades enmarcadas en la presente Ley;
2. Impulsar la participación con voz y voto en las decisiones que emerjan de los principios y definiciones explicitados en los artículos 2 y 3 de la presente Ley.

**ARTÍCULO 10°.- Banco de Inmuebles para la PSAHP.** Se constituyen en instrumentos prioritarios para conformar el Banco de Inmuebles a los efectos de implementar la presente Ley los siguientes, a saber:

1. Priorización del Patrimonio Estatal de Bienes Inmuebles Nacional, Provincial y Municipal;
2. Recuperación de los Bienes Inmuebles Ociosos, Privados y Estatales;

3. Recuperación de aquellos inmuebles (suelo o edificios) originalmente comprados para proyectos de hábitat popular no ejecutados, redestinándolo a dicho objetivo original;
4. Regularización Dominial de Bienes Inmuebles Ocupados;
5. Herencias Vacantes;
6. Adquisición de Bienes Inmuebles a través de procesos de compra o expropiación;
7. Suelo emergente de la caracterización urbana de las Zonas Prioritarias de Interés Social (ZEIS) en los Municipios adherentes a la presente Ley, en los cuales tales normatividades urbanas existen.

**ARTÍCULO 11°.- Modos de propiedad.** Se reconocerán como alternativas dominiales (a) la Propiedad Colectiva y (b) la Propiedad Privada, respetando y reconociendo para las Comunidades de Pueblos Originarios su ancestral modelo de Propiedad Comunitaria.

La modalidad adoptada será resuelta asambleariamente por las Organizaciones Sociales Autogestionarias, según lo definan sus respectivos Estatutos.

**ARTÍCULO 12°.- Creación - Escuela Nacional de PSAHP.** Créase la Escuela Nacional de PSAHP en el marco del Instituto de PSAHP, la cual estará integrada por:

1. La Autoridad de Aplicación de la presente Ley;
2. Las Universidades Nacionales, a través de las facultades que emergen de las disciplinas intervinientes en los procesos de PSAHP (arquitectónica, social, legal y contable);
3. Las Organizaciones Sociales Autogestionarias de Segundo Grado y sus EPIs.

Serán funciones de la Escuela Nacional de PSAHP :

- 1- Fortalecer las capacidades de las Organizaciones Sociales Autogestionarias y sus EPIs
- 2- Articular sus contenidos y su funcionamiento con la Escuela de la Secretaría Latinoamericana de la Vivienda y el Hábitat Popular (SELVIHP).
- 3- Impulsar el reconocimiento, creación e inclusión en las Universidades Publicas y Privadas (niveles de grado y posgrado) de contenidos curriculares vinculados a las áreas de investigación científica y al estudio de cuestiones relativas a la PSAHP.
- 4- Dinamizar la creación de orientaciones pedagógicas inherentes a la PSAHP, en el nivel secundario y en las tecnicaturas .

**ARTÍCULO 13°.- Inclusión con carácter de discriminación positiva.** La presente Ley incluirá como sujetos a incorporarse a los procesos colectivos autogestionarios a personas con discapacidad o familias en las que al menos uno de los integrantes sea una persona con discapacidad, en el marco de lo estipulado en el artículo 12, inciso (e) de la Ley Nacional N° 24.464.

**ARTÍCULO 14°.- Adhesión.** Invítase a las Provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a las disposiciones de la presente ley.

**ARTÍCULO 15°.- Las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que adhieran a la presente ley deberán dictar las normativas necesarias para garantizar su aplicación.**

**ARTÍCULO 16°.- Comuníquese al PODER EJECUTIVO NACIONAL.**

## FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente Proyecto de Ley, si bien cuenta con algunas modificaciones, utiliza como base el presentado por el Diputado Nacional mandato cumplido Edgardo Fernando Depetri el 05/10/2016 con número de expediente 6923-D-2016. Lamentablemente la Honorable Cámara de Diputadas/os de la Nación no lo trató en tiempo y el mismo perdió estado parlamentario. Por los motivos que expondremos a continuación entendemos que resulta oportuno insistir con su tratamiento.

El acceso a una vivienda digna para los sectores de menores recursos representa una deuda de carácter histórico en nuestro país. El último Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda (2010) arrojó que más de dos millones cien mil hogares (exactamente 2.145.224) habitan en viviendas deficitarias (es decir, en piezas de hotel o pensión, piezas de inquilinato, local no construido para habitación, rancho, casilla y vivienda móvil), un millón y medio registraron condiciones de hacinamiento familiar, y otro millón y medio vive en situación de hacinamiento crítico. Adicionalmente, se revirtió una tendencia histórica del régimen de tenencia y se registró un aumento de la tasa de inquilinos –por sobre la de propietarios- del 5% en relación a los 10 años anteriores (pasando de 11,1% de hogares inquilinos en el 2001 a 16,1% en el 2010). De estos inquilinos, el 2% (231.319 hogares inquilinos) viven en viviendas deficitarias, por lo cual su cotidianidad se ve doblemente afectada en materia de hábitat.

Ahora bien, el déficit habitacional en nuestro país asume un carácter histórico y estructural. Ya desde finales del siglo XIX el joven Estado buscó construir institucionalidad pública que diera respuesta al déficit habitacional de la época. Tradicionalmente, las soluciones ofrecidas por el Estado estuvieron enlazadas a un modelo privado de construcción de viviendas sociales mediante transferencia de recursos a grandes empresas constructoras a través de licitación pública. Pero estas soluciones habitacionales, a lo largo del tiempo, no cumplieron con el objetivo que las originó y se convirtieron en fuente de nuevas problemáticas urbanas. Las denominadas viviendas sociales “llave en mano” resultaron ser soluciones costosas e insuficientes frente al volumen de la problemática y en general con deficientes condiciones del hábitat (desvinculadas de su entorno, estigmatizantes para sus pobladores, productoras de segregación socioespacial y prematuramente deterioradas).

A lo largo de los años, y a lo ancho del continente, surgieron paralelamente procesos de producción social del hábitat que se configuraron como una alternativa de la propia población para solucionar –de manera definitiva- el problema del acceso a la



vivienda, y que inspiraron las hoy conocidas Políticas de Producción Social Autogestionaria del Hábitat Popular (PSAHP). Pues las capacidades populares desarrolladas a nivel territorial evidenciaron que las/os habitantes pobres de las ciudades construyeron en forma masiva, –en América Latina- respuestas habitacionales que podían ser optimizadas y racionalizadas a través de la organización popular en cooperación solidaria con la aplicación del conocimiento científico técnico.

En este sentido, se desarrollaron diversas y numerosas experiencias de políticas habitacionales en el continente, a partir de los años '70, que involucraron procesos de producción social autogestionaria del hábitat popular. En México, entre 1976 y 1982, a partir de la experiencia de la Cooperativa Palo Alto, se diseñaron varios programas que estimularon la participación social con éxito, como el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), que financiaba, a sectores de bajos ingresos integrados en organizaciones sociales, la construcción y mejoramiento de viviendas y conjuntos habitacionales populares a través de procesos de autogestión y operó a través de operatorias que concentraron porción importante del presupuesto nacional. En los primeros años del Fondo ('83-'88) se financiaron 245 mil viviendas con un incremento anual constante de construcciones.

Con otra trayectoria, el caso uruguayo es ejemplo paradigmático regional de PSAHP. A partir de tres experiencias piloto del interior del país y un particular contexto socio-político, en 1968 se logró la sanción de la Ley Nacional de Vivienda N° 13.728, la cual desarrolló un sistema de financiación a cooperativas de vivienda para la ejecución de proyectos autogestionarios con aplicación de ayuda mutua. Esta ley dio nacimiento a la Federación Uruguaya de Cooperativas de Viviendas por Ayuda Mutua (FUCVAM), basada en tres pilares: la autogestión, la ayuda mutua y la propiedad colectiva, logrando resultados importantes en el campo de la vivienda. Actualmente el movimiento ya cuenta con más de 500 cooperativas de base distribuidas en todo el país, más de 22 mil viviendas construidas y unas 4 mil aún esperan acceder a tierras y empezar a construir, teniendo presencia en prácticamente todas las ciudades del país. El modelo FUCVAM de producción autogestionaria remite a la conformación de cooperativas de entre 10 y 200 familias y consta de 4 etapas: el reconocimiento legal de la cooperativa, la elección de una institución de asesoramiento técnico, la toma organizada o compra de tierra y la obtención del préstamo para la construcción de las viviendas. En la construcción las familias aportan cantidad de horas de trabajo, gestionan el proceso de diseño y construcción con la asamblea como medio de toma de decisiones, y luego administran el complejo habitacional. La propiedad de las viviendas es de tipo colectiva. FUCVAM tiene además una escuela de formación y una planta industrial que provee materiales a las cooperativas.

El modelo FUCVAM inspiró otras experiencias de la región. Por ejemplo, la Unión de Movimientos de Moradía de San Pablo (Brasil), hacia finales de los años '80, llevó adelante una experiencia piloto en el área metropolitana de esa ciudad de construcción por autogestión con ayuda mutua, financiado con recursos municipales y estatales y con el apoyo de equipos técnicos. Cuando en 1989 el Partido de los Trabajadores llega a la intendencia de San Pablo, sobre dicha base ejecuta un Programa de Autogestión para 10 mil mutirones. Retomando esta experiencia e inspirados en los conceptos de la normativa uruguaya, en junio de 2005 se sanciona la ley 11.124 que crea el Sistema y Fondo Nacional de Vivienda de Interés Social (SNHIS y FNHIS), que tiene por objetivo viabilizar el acceso de la población de bajos ingresos al suelo urbanizado y a la vivienda digna recuperando las experiencias anteriores, con gran fluidez de recursos. A partir de 2009 estas experiencias encuentran continuidad en el Subprograma “*Mi casa mi vida Entidades (MCMV-Entidades)*”, que retiene un 2% del presupuesto total destinado al MCMV y logró abrir un espacio de aplicación de la propuesta autogestionaria hoy vigente con miles de vivienda en construcción por los movimientos sociales de vivienda de Brasil.

También deben señalarse casos antecedentes -a este proyecto de ley- de Producción Social Autogestionaria del Hábitat Popular (PSAHP) en nuestro país, como en los 70 el Plan Piloto de Realojamiento de Villa 7 (Barrio Justo Suarez), en los 90 el Programa 17 de Mejoramiento Habitacional e Infraestructura Social Básica, el Programa “Municipios y Desarrollo Comunitario” en Mendoza y Rosario Hábitat en Rosario, entre otros. Pero sin dudas el antecedente emblemático –por sus características cuanti y cualitativas- fue el desarrollado en el marco del Programa de Autogestión de la Vivienda impulsado por la Ley 341 del año 2000 en la Ciudad de Buenos Aires.

Asimismo, para dar cuerpo a un derecho de raigambre constitucional –el acceso a una vivienda digna, consagrado en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional - fueron varias las provincias y/o municipios que incorporaron a la autogestión del hábitat como una alternativa en sus normativas jurisdiccionales: la Carta Orgánica del Municipio de San Martín de los Andes en Neuquén, la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires –una de las más progresistas del país-, por ejemplo, hicieron mención explícita a la promoción de planes de autogestión del hábitat y el otorgamiento de prioridad a los sectores de escasos recursos en la implementación de las políticas, flexibilizando y ampliando las alternativas en materia de políticas habitacionales y complementando el actual modelo privado de desarrollo habitacional “llave en mano” impulsado por el Estado en sus marcos regulatorios.

**ARTÍCULO 15, INCISO 18.-** *Promover planes de vivienda de interés social, otorgando prioridad a la formación de grupos de autogestión del hábitat que, a través*

*de cooperativas, mutuales y asociaciones civiles sin fines de lucro, administren los recursos (Carta Orgánica del Municipio de San Martín de los Andes).*

**ARTÍCULO 31.-** *La Ciudad reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado. Para ello:*

*1. Resuelve progresivamente el déficit habitacional, de infraestructura y servicios, dando prioridad a las personas de los sectores de pobreza crítica y con necesidades especiales de escasos recursos.*

*2. Auspicia la incorporación de los inmuebles ociosos, promueve los planes autogestionados, la integración urbanística y social de los pobladores marginados, la recuperación de las viviendas precarias y la regularización dominial y catastral, con criterios de radicación definitiva.*

*3. Regula los establecimientos que brindan alojamiento temporario, cuidando excluir los que encubran locaciones (Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires).*

Amparada en este último artículo tuvo lugar a nivel local –de la CABA- la Ley 341 y el Programa de Autogestión de la Vivienda en el año 2000 en el marco de una mesa de trabajo multiactoral en la Comisión de Vivienda de la Legislatura Porteña. Dicha ley fue impulsada, redactada y promovida por la iniciativa de un conjunto de organizaciones de base que por aquellos años se constituían como actores sociales de peso en materia de hábitat en la ciudad: el Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI), la Mutual de Desalojados de La Boca, la Mesa de Delegados de la Traza de la ExAu3, el Comedor Los Pibes y otras organizaciones socio-territoriales de base (muchas de las cuales hoy impulsan y acompañan este proyecto de Ley Nacional).

El eje vertebrador de la Ley 341 consiste en la transferencia directa de recursos estatales a organizaciones sociales de base (agrupados bajo la forma de cooperativa, mutual u organización civil) para la resolución de manera autogestionaria de su problemática habitacional. En esta línea, la ley 341 tiene por objetivo facilitar el acceso a la vivienda a hogares de escasos recursos en situación crítica habitacional a partir del desarrollo de procesos autogestionarios de producción de vivienda social, colocando la administración de los recursos públicos financieros y las decisiones constructivas de las viviendas en manos de las organizaciones sociales. Para esto el programa financia 3 variables básicas para la materialización colectiva del hábitat: la compra de suelo urbano, la ejecución de las obras de vivienda, y apoyatura profesional interdisciplinaria (cubriendo las áreas de Arquitectura, Social, Legal y Contable).

Más allá de los límites y limitantes que encontró la ejecución de este programa a lo largo de los años, demostró ser una herramienta eficaz para la resolución del problema habitacional de los sectores más vulnerables de la ciudad por un lado, y por el otro, expuso la capacidad operativa del campo popular en la producción de su propio hábitat. De los 110 terrenos comprados mediante esta norma, en la actualidad más de 30 cooperativas finalizaron sus obras involucrando a más de 1000 familias. Estas experiencias dejaron a la vista el potencial cuantitativo y cualitativo de la producción social autogestionaria y alimentan el espíritu del proyecto de ley que aquí se presenta.

Incluso investigaciones científicas realizadas sobre el programa plantearon que Ley 341 y el PAV lograron:

- Reconocimiento explícito hacia las organizaciones sociales en tanto sujetos de crédito con garantía hipotecaria y, además, como ejecutores de política pública (en término de participantes del diseño, implementación y ejecución del Programa y como controladores del diseño y ejecución constructiva de sus obras).
- Creación de un banco de inmuebles de experiencias de producción autogestionaria de excelente localización permitiendo el acceso a la centralidad urbana a sectores de escasos recursos. Paradojalmente, ninguna de las experiencias enmarcadas en la Ley 341 se localiza en la zona tradicionalmente destinada a la vivienda social por la estatidad (comuna 8 de la CABA).
- Eficientización del gasto público a partir de una optimización de los recursos estatales administrados por organizaciones sociales mediante la ejecución de un proceso productivo sin ganancia especulativa. Análisis comparativos de costos entre viviendas sociales construidas al mismo tiempo por procesos de producción llave en mano y autogestionarios demostraron que estos últimos lograron una reducción del 40% de los costos de obra en las viviendas construidas de manera autogestionaria. El control de las organizaciones sociales sobre el proceso productivo fue un factor de peso en esta optimización operativa de la política, pero también lo fue la realización de prácticas cooperativas y de ayuda mutua por los futuros destinatarios de las viviendas.
- Generador de fuente de trabajo digno y bien remunerado en la medida que todo el recurso económico destinado a mano de obra no contempla la generación de plus-valor, sino sólo salarios registrados y ajustados a la Ley.
- Estímulo y promoción a la actuación de otros actores económicos (como pequeñas empresas constructivas, empresas familiares, cooperativas de trabajo, etc.) para la producción de insumos, materiales y herramientas de construcción.
- Excelente calidad constructiva de las viviendas (en comparación con las tradicionales viviendas sociales feas y chicas), con diseños morfológicos/arquitectónicos adaptados a las necesidades, gustos y características

cuantitativas y cualitativas de las familias destinatarias de las viviendas. Las viviendas construidas por producción autogestionaria resultaron ser viviendas morfológica y estéticamente bellas, de calidad, dignificantes y promotoras de integración socio-urbana. Esto redundó en dos impactos claves de la Ley 341: por un lado, en altos niveles de apropiación por parte de las familias destinatarias de las viviendas construidas (algo innovador en materia de vivienda social en nuestro país), y por otro, dio nacimiento al reclamo por el Derecho a la Belleza para los sectores populares destinatarios de viviendas sociales. De ahora en más la vivienda social producida por el estado debe ser bella.

- Genera procesos de apropiación que potencia las condiciones de un desarrollo integral (social y urbano) del habitar, a la vez que consolida condiciones para el posterior cuidado y mantenimiento de los complejos de vivienda autogestionaria en el habitar.

Por ende, la ley 341 demostró optimizar los recursos económicos, técnicos, logísticos, de suelo y edificios disponibles en el Estado; y por la otra, y como consecuencia forzosa, habilita condiciones materiales para la creación de fuentes de trabajo dignas, solidarias y bien remuneradas.

En este marco y con estos antecedentes, este proyecto de ley pretende generar un instrumento de gestión urbana que permita abordar y contribuir a la solución de la problemática habitacional existente desde la recuperación y optimización de las capacidades productivas de las organizaciones sociales de base en mancomunidad con el Estado.

Se entiende entonces, en este proyecto de ley, por Política de Producción Social Autogestionaria del Hábitat Popular a aquellos procesos productivos de hábitat que son desarrollados, dirigidos y controlados por los propios productores y destinatarios organizados de manera colectiva, y que en todas sus etapas, combinan esfuerzos, evaluaciones y resultados con el Estado. La PSAHP está direccionada hacia la materialización del Derecho a la Ciudad y al Hábitat desde un enfoque de integralidad; es decir, a partir de una propuesta que involucre Subprogramas habitacionales (por ejemplo, de vivienda transitoria para la espera de la vivienda definitiva), educativos, productivos y culturales, de fuerte dinámica interactuante vecino-barrial, viabilizadora de procesos de integración social.

Las políticas de Producción Social Autogestionarias del Hábitat Popular (PSAHP) no persiguen la generación de lucro mediante la construcción de viviendas, sino la solución habitacional a través de la vivienda única. De modo tal, que sólo están destinadas a instituciones intermedias que procuren este bien social: cooperativas, mutuales, sindicatos y asociaciones civiles sin fines de lucro. Las políticas de

Producción Social Autogestionarias del Hábitat Popular (PSAHP) son la contribución de la sociedad civil organizada, a la solución de demanda habitacional; complementando así el actual modelo privado de desarrollo habitacional, contemplado por el Estado en sus marcos regulatorios y transferidos sus recursos a través de licitaciones públicas.

Adicionalmente este instrumento necesita de ciertos componentes que garanticen y viabilicen los procesos de producción social autogestionarios del hábitat popular:

### **1) Incluir la propiedad colectiva como opción de tenencia.**

Este Proyecto de Ley establece a la propiedad colectiva como opción y alternativa al régimen de tenencia tradicional –privado-, y consecuentemente la conformación de cooperativas de usuarios (alternativa debatida y decidida asambleariamente por los propios cooperativistas). Pues se parte de la concepción de entender a la propiedad colectiva como seguridad de tenencia de un hábitat cooperativo gestionado, dinamizado, construido y habitado de manera colectiva. La propiedad colectiva también se configura como seguridad de tenencia tanto ante la lógica especulativa del mercado como frente a actitudes individualistas especulativas que puede transitar algún socio no apropiado de construcción cultural autogestionaria, que puede intentar especulativamente hacer negocio individual con lo que fue producto del esfuerzo colectivo. Los procesos de PSAHP permiten la construcción cotidiana de una Cultura Solidaria entre los integrantes de una cooperativa y la conformación de un Fondo de Socorro que opera en términos de sostenibilidad.

Y por último, la propiedad colectiva también garantiza Seguridad de Tenencia frente a las responsabilidades económico-financieras que asume las cooperativas con el Estado en la etapa de recupero de los recursos transferidos. Pues es el colectivo el responsable ante el Estado de tales responsabilidades de devolución.

### **3) Creación del Instituto de Producción Social Autogestionaria de Habitat Popular.**

El Instituto de PSAHP será la autoridad de aplicación de la Ley y tendrá a su cargo conjuntamente con las/os actores involucradas/os en el impulso e implementación de las políticas el diseño de políticas autogestionarias de hábitat; llevar un registro de la USPA; controlar el carácter autogestionario del modo de producción de las mismas; así como la administración del Fondo de PSHAP y del banco de Inmuebles para la PSAHP; velar por la existencia y el funcionamiento de las Centrales Estatales de Suministros de Materiales y de Maquinas-Herramientas; coordinar la Escuela Nacional de PSAHP; ejercer el control y seguimiento de las obras de construcción y/o de rehabilitación de hábitat ejecutadas por las USPAs; implementar las acciones necesarias y suficientes

para la creación y eficiente funcionamiento de Centrales Estatales de Suministros de Materias y de Maquinas-Herramientas.

## **2) Creación del Fondo Nacional de Producción Social Autogestionaria de Hábitat Popular.**

Este fondo asume un carácter progresivo en donde quien más tiene más aporta; quien menos tiene, menos aporta; y quien nada tiene, nada aporta en sentido financiero, físico, intelectual y afectivo.

Lo que se pretende con la constitución de este fondo específico es garantizar el sostenimiento económico- financiero de la política de PSAHP y asegurar continuidad en el mediano y largo plazo de los proyectos constructivos encarados.

## **3) Creación de la Comisión Biactoral de Seguimiento y Control.**

La Comisión Biactoral tiene por objeto ejercer el seguimiento y control de las potestades enmarcadas en el presente proyecto e impulsar la participación con voz y voto en las decisiones que emerjan de los principios y definiciones explicitados en los artículos 2 y 3 de la ley.

## **4) Creación de una Escuela Nacional de Formación en PSAHP para cooperativistas, funcionarios estatales y profesionales de equipos técnicos interdisciplinarios.**

Esta política necesita de ámbitos educativos de formación, capacitación e investigación esencialmente multiactorales: instituciones estatales pertinentes (los ámbitos de aplicación), los ámbitos potencialmente complementarios, como la Universidad Nacional y/o Parques Nacionales, y las organizaciones sociales de base cooperativizadas y autogestionariamente organizadas, integrando a las mismas la apoyatura permanente y sostenida de los equipos técnicos de profesionales interdisciplinarios, que también necesitan de instancias de formación en autogestión.

De esta forma, entendemos que, a través de este proyecto de producción social autogestionaria del hábitat popular, se contribuiría a la resolución progresiva del déficit habitacional, de infraestructura y de servicios, favoreciendo la integración urbanística y sociocultural de todos los sectores sociales. Incluyendo además la recuperación de las viviendas precarias, la posesión estable, segura y con criterios de radicación definitiva, no especulativa, social y ambientalmente sustentable.

Un marco normativo de base, común y general como el que se pretende, además de los objetivos que surgen del articulado, tendrá la virtud de habilitar experiencias y proyectos de colectivos diversos. Ampliando con ello el menú de opciones para el

tratamiento de la problemática habitacional. Así, esta combinación de esfuerzos entre Estado y sociedad civil organizada no lucrativamente, encuentra un marco legal, de impulso auténtico y efectivo, en una Ley Nacional de Producción Social Autogestionaria de Hábitat Popular.

Por los motivos expuestos, solicito a mis colegas de esta Honorable Cámara de Diputados y Diputadas de la Nación que nos acompañen con su firma en el presente Proyecto de Ley.