

# **PODER LEGISLATIVO**



**PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,  
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR  
REPÚBLICA ARGENTINA**

## **LEGISLADORES**

**Nº 163**

**PERÍODO LEGISLATIVO 2011**

**EXTRACTO BLOQUE E.P. PROYECTO DE LEY PROMOVIENDO LA PRODUCCIÓN  
SOCIAL DE HÁBITAT POPULAR.**

**Entró en la Sesión de:** 25 AGO. 2011

**Girado a la Comisión Nº:** S

**Orden del día Nº:** \_\_\_\_\_



26 JUL 2011

MESA DE ENTRADA

Nº 163 Hs. 11:45 FIRMA.....



## FUNDAMENTOS

**Carla RODRIGUEZ** es socióloga, doctora en ciencias sociales, máster en sociología económica, y especialista en planificación social. Se desempeña como profesora adjunta interina en la Facultad de Ciencias Sociales de la UBA, es miembro del Instituto Gino GERMANI de dicha Facultad, e investigadora adjunta del CONICET, y milita en el MOI (CTA).

Asimismo se ha desempeñado como consultora de organismos nacionales e internacionales en temas de hábitat, desarrollo social y gestión del riesgo. Ha publicado en revistas especializadas, así como libros sobre hábitat, políticas urbanas, autogestión y desarrollo socio-organizativo.

En "Autogestión, políticas del hábitat y transformación social", publicado por Espacio Editorial en 2009, se propone tratar "el papel que juegan las organizaciones sociales, cuando asumen un rol activo como actores sociopolíticos en procesos de transformación de políticas públicas", intentando con ello "aportar a la comprensión de las características y dinámica que asume la transformación de la institucionalidad estatal en presencia de procesos de participación sociopolítica que se han desarrollado en contextos democráticos coexistentes con la aplicación de políticas de ajuste, en este caso, en el campo de la política urbana" (pág. 13).

Entre muchas otras cosas, propias del territorio y de la época sobre los que versa su trabajo citado, aborda el proceso de *tomas de tierra* en el Gran Buenos Aires (por ejemplo en Avellaneda). Expresa que dichas tomas "impulsaron la producción material de barrios íntegros con sus calles e infraestructuras, emplazados en tierras periurbanas de muy bajo valor inmobiliario (US\$ 1 el m<sup>2</sup>), y generalmente no aptas para su habitabilidad o inundables", agregando que "se desarrollaron en escalas significativas (cualquier asentamiento pequeño involucraba varias manzanas y no menos de 500 personas)", siendo "sostenidos por procesos de organización comunitaria, que dieron lugar a diversas estructuras de organización social (comisiones, coordinadoras) que tendieron a orientar su accionar hacia procesos de regularización dominial para el acceso a la propiedad individual de la tierra" (pág. 49).

El párrafo que antecede ha sido seleccionado para su inserción en el presente desarrollo en virtud del parecido que registra la situación descrita por la autora, con situaciones propias de nuestra provincia, como una muestra – juntamente con otros tramos del mismo trabajo- de que hay aspectos comunes, definitorios de un patrón de la problemática del hábitat y la vivienda en diferentes lugares de nuestro país lo cual, entre otras cosas, nos



permite recuperar con provecho experiencias y reflexiones de distintos territorios y momentos, no como un proceso de copiado automático que se desentienda de las particularidades de la realidad y de la historia de Tierra del Fuego, sino como una contribución a un debate robusto y profundo que a nivel local tiene que ir decantando en respuestas y decisiones políticas actuales, como parte de la integralidad de un debate que tiene que ir cerrando en herramientas políticas a nivel nacional, y sin perjuicio de la necesaria adaptación de los aportes de las fuentes aprovechadas, a la idiosincrasia, a los sujetos, a la cultura, a la historia y, en definitiva, a los perfiles propios de la problemática en el ámbito local, a las demandas y a las posibilidades nuestras.

Hecha la aclaración, nos parece oportuno tomar dos ideas contenidas en el libro de Carla RODRIGUEZ, como punto de partida para explicar la propuesta que estamos presentando.

Por un lado, analiza *el espacio* como dimensión significativa en la configuración de las relaciones sociales y de poder. El espacio como dimensión a computar a la hora de mirar la configuración de esas relaciones, le da soporte físico o continente a los procesos sociopolíticos. El espacio es además 'medio' y 'recurso' apto o necesario para la producción de esos procesos. En lógica de retroalimentación, a su vez, los procesos sociopolíticos implican un determinado tratamiento del espacio, lo reorganizan, y disputan las condiciones de producción, consumo y disfrute de la ciudad (pág. 21).

La ciudad aparece allí como 'proceso'. Proceso complejo. Proceso colectivo. Pero por sobre todas las cosas nos interesa destacar este concepto dinámico, de LA CIUDAD COMO PROCESO. No como concepto estático. No como una fotografía. No como paisaje.

Tenemos hasta acá la relevancia del espacio (o de la dimensión espacial); el espacio como escenario de relaciones sociales, como escenario de relaciones de poder; el espacio como soporte físico, como medio y como recurso para la producción de procesos socio-políticos; el espacio como escenario de disputas en ese proceso dinámico que es la ciudad, proceso que a su vez vuelve a incidir sobre la configuración del espacio y de las relaciones que en él se traman.

(Vayamos pensando, por ejemplo, que si entendemos al espacio-ciudad como proceso dinámico, en movimiento, ese movimiento puede ser –en estricta teoría- centrífugo –expulsivo desde el centro a la periferia- o centrípeto –inclusivo a su interior. Será cuestión de ver qué pesa, quienes inciden más o menos en ese movimiento político que es la ciudad, con qué intensidad se da el mismo, etc.).

Por otro lado, en el capítulo cuarto de su libro Rodríguez reflexiona sobre las ocupaciones de edificios y las tomas de tierras a nivel latinoamericano, entre fines de los años 80 y hasta el año 1998. Destaca que no se trata de fenómenos aislados sino de procesos de autoproducción del hábitat y de organización social de los habitantes, los cuales han sido ampliamente



estudiados, recuperando la caracterización de los movimientos a partir de "la estrecha relación etimológica e histórica entre 'ciudad' y 'política'".

"(...) El carácter que asumen los procesos poblacionales populares, así como la producción teórica sobre los mismos, no se encuentran desligados de la evolución de las distintas coyunturas políticas que han atravesado los países y el continente, básicamente los ciclos de autoritarismo y democracia, los efectos de las transformaciones de las estructuras estatales y el papel de los partidos políticos" (pág. 92).

Ciertamente, cualquier manual a través del cual pudiéramos iniciar el estudio de la política como disciplina científica nos remitiría, al inicio, a Aristóteles, y a sus reflexiones en la Grecia de doscientos o trescientos años antes de Cristo: política viene de 'polis', y la polis era 'la ciudad'. Dicho al revés, desde nosotros, hoy: la ciudad está en el origen histórico y en el nombre mismo de la política; la ciudad es la política; política es ciudad (esa misma ciudad que más arriba definimos como proceso dinámico que acontece en un espacio de configuración de relaciones sociales y de poder, y de disputas, y etc.). De ahí la ligazón que se establece en el párrafo precedente, entre proceso poblacional popular y evolución de coyunturas políticas.

Ahora bien, si la ciudad y la política (que son lo mismo) son un proceso dinámico, un movimiento, un espacio de relaciones sociales y de poder, un espacio de disputas; y la ciudad es un producto social (no pueden haber relaciones sociales ni de poder ni disputas en un hábitat robinsonian), tenemos que **las políticas habitacionales y de producción de hábitat determinan el carácter más o menos democrático de una sociedad.**

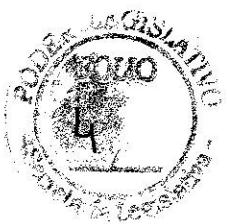
Es que la política, de Aristóteles a esta parte, ha avanzado hacia la forma democrática, siendo hoy una definición prácticamente unánime a escala mundial, así plasmado desde hace ya varias décadas en los instrumentos de la comunidad internacional organizada.

La democracia se ha convertido en vara de medición de la política, en norte que sirve de guía a la política. La política trata de alcanzar cada vez más y mejores niveles de democracia.

Así, si la ciudad es política y si la política es democracia, la ciudad avanza hacia la conquista de más y más niveles y espacios de democracia. La democracia es vara de medición de la ciudad y la ciudad se empeña en alcanzarla todos los días un poco.

El Arquitecto **José BARBAGALLO**, basado en artículos de **Enrique ORTIZ** (miembro de HIC –Alianza Internacional de Hábitat) habla de "la ciudad como espacio de socialización y convivencia, como teatro de la política y contexto para una vida social integrada".

Cuando la política toma definiciones sobre la ciudad, en realidad la política se autodefine: 'tal' política define 'tal' ciudad. Política más o menos democrática define ciudad más o menos democrática. No se pueden separar. No pueden coexistir políticas inclusivas con ciudades expulsivas.



BLOQUE E.P.

La política respetuosa de sí misma y de la ciudad reconoce, respeta y promueve la producción social de hábitat, porque no hay ciudad que reconozca otra génesis. La política y la ciudad que se distancian de esos reconocimiento, respeto y promoción degeneran en política y ciudad antidemocráticas.

La política es actividad y vida social, colectiva, por definición (inclusive desde Aristóteles). La política como actividad social y colectiva no puede pensarse sin organización social, y la ciudad como proceso dinámico no puede pensarse sino en clave de movimiento social. Por eso política y/o ciudad democráticas reconocen y promueven el movimiento social y su organización como condiciones de la producción de hábitat y de ciudad, y las medidas de esos reconocimiento y promoción determinan la medida de la democracia.

En eso se interesa el presente proyecto: en reconocer, institucionalizar y promover la producción social de hábitat como condición de la democratización del espacio, del territorio, de la ciudad y, en definitiva, como condición del fortalecimiento de la democracia en tanto opción social de vida.

El proyecto se define como parte de un camino de construcción participativa de políticas públicas, que trata de dotar a nuestro pueblo de instrumentos normativos adecuados para fortalecer el vigoroso esfuerzo social que caracteriza a los procesos de hábitat popular.

Según el mismo Arq. **Enrique ORTIZ**, en México, por ejemplo, un inventario Habitacional de 2003 muestra que de un total de 23.137.357 viviendas, la producción social aporta el 62,9% de las mismas. El 37,1% restante se distribuye entre las financiadas por organismos oficiales de vivienda (23,6%), financiadas por sus propietarios (5,3%), y viviendas residenciales (8,2%). Entre otras cosas, esto demuestra que la población ha sabido suplir la insuficiencia de recursos monetarios, con la generación y el aprovechamiento de otro tipo de recursos, como ahorro y trabajo propios, organización solidaria, creatividad, perseverancia, etc., recursos que sin duda habrían multiplicado cuantitativamente su impacto si hubiesen contado con la asistencia técnica y el apoyo financiero adecuados, aspectos éstos a los que se dedica el presente proyecto (la mayor incidencia de los recursos 'no monetarios' aludidos se desprende de la consideración de otro dato anexo al inventario: la valuación del 63% de las viviendas originadas en la producción social representa sólo el 24% del valor total del inventario, en tanto que el 37% restante de viviendas representa el 76% del valor total de las viviendas mexicanas).

Si quisiéramos trasladar el esquema de análisis aplicado por Ortiz en México a una realidad más cercana y nuestra, podríamos por ejemplo ver los registros de la Oficina de Obras Particulares del Municipio de Río Grande de los últimos –por decir– diez años, agregarle la proyección de viviendas construidas al margen de esos registros, sumarle las viviendas iniciadas y entregadas por el IPV en el mismo lapso, y cotejar ese subtotal con el que



**BLOQUE E.P.**

arrojen los censos en sectores de producción social como los denominados 'asentamientos'. Lo propio podría ensayarse en Ushuaia.

De otro enfoque, retomando la noción expresada más arriba, de la necesidad de "instrumentos normativos adecuados" para potenciar el esfuerzo social en procesos de hábitat, constatamos en nuestro entorno local, además del dato fáctico cotidiano, antecedentes normativos. En efecto: 1.- dos experiencias piloto autogestionarias de hábitat popular (EPAHP) se hallan en curso de ejecución en Ushuaia, en el marco del convenio suscrito entre provincia, municipio y organización social (registrado por el PEP bajo el número 13.816 y ratificado por Decreto 1.298/2009; registrado por Municipalidad Ushuaia bajo nro. 4809/09. Abarca al denominado **Asentamiento La Bolsita**, en el cual la Municipalidad cede la tierra; y al proceso de inquilinos nucleados como **Cooperativa Desde Cero**, al cual el Estado provincial le cediera el suelo); 2.- una tercera experiencia toma como base las dos anteriores, también en Ushuaia, con anclaje normativo en el Acta Acuerdo N° 0197, del 24/05/11, celebrado entre el **Instituto Provincial de Vivienda** y el MOI, teniendo como destinatarios-beneficiarios a un grupo de trabajadores industriales nucleados en la **Cooperativa Nuestro Techo** (con afectación de una porción de suelo urbano en la ciudad de Ushuaia, localizada en el Sector II de la Urbanización Río Pipo, con nomenclatura catastral Mzo. 164, Secc. J, Parcela 1; 3.- por ley provincial se reconoció el convenio descripto en 1.- dotando de suelo a la Coop. Desde Cero (ley nro. 822); 4.- por ley provincial 847, al expropiarse diversos macizos de la Margen Sur de Río Grande para afectarlos a la regularización de las urbanizaciones informales existentes, se previó reservar por lo menos el diez por ciento (10%) de las parcelas remanentes que pudieren resultar del proceso, a experiencias de producción social de hábitat popular, las cuales podrán ser implementadas mediante políticas de autogestión y cooperativismo (art. 7).

Los antecedentes aludidos son indicativos de varias cosas:

- ✓ el Estado ha demostrado permeabilidad y predisposición al movimiento social, y apertura al andamiento de las experiencias puntuales como método para la recolección de insumos que sirvieran para pensar un régimen general;
- ✓ el Estado ha ejercitado la demostración aludida en el párrafo anterior a través de diversos órganos y estamentos: Poder Ejecutivo provincial, Poder Legislativo, Instituto Autárquico de Vivienda, Municipalidad;
- ✓ el propio Poder Judicial –que desde cierta perspectiva quizá sea el más dubitativo y conservador de los órganos estaduales- ha tenido gestos compatibles: en Río Grande el Juzgado de Primera Instancia de Competencia Ampliada rechazó el desalojo cautelar de algunas parcelas del Barrio Mirador (actualmente incluido en la ley 847 citada), que demandaban compradores por boleto; argumentando, entre otras cosas, que al comprar sabían ciertamente que esas tierras hace años que están ocupadas (Sentencia nro. 379/08 en la causa "CASTILLO DOIIZI...", expedte. 9535); en general la jurisprudencia local receptó las sucesivas leyes de emergencia urbano-ambiental que desde hace



**BLOQUE E.P.**

varios años se vienen sancionando, en lo que tiene que ver con suspensión de desalojos compulsivos de tierras fiscales; el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de Río Grande estimó favorablemente y resolvió la regularización de las ocupaciones en el denominado Casco Viejo de la Margen Sur, a partir de la ley provincial 598 la cual, entre otras cosas, significa un claro precedente de que la producción social de hábitat habilita la declaración de utilidad pública y la expropiación de tierras; lo propio hizo el mismo Juzgado, al suspender varios procesos de ejecución fiscal, de ejecución hipotecaria, y de desalojos, en el denominado Barrio Almafuerte, en virtud de haberse logrado sus declaración de utilidad pública y expropiación para regularizar en cabeza de sus habitantes, mediante Ordenanza 2376/07;

- ✓ las formas normativas que encauzan el movimiento son diversas: convenios, decretos, leyes, ordenanzas, sentencias; siendo visible la necesidad de un régimen de base, general y común;
- ✓ los actores sociales son diversos: trabajadores de la economía informal, empleados de fábrica, ocupantes de hecho, comerciantes, inquilinos regulares.

Dichos datos recogidos de la experiencia propia, no importados, cosecha genuina con identidad local (sin que esto los convierta en comportamientos estancos, aislados de procesos y experiencias nacionales y regionales) permiten ir extrayendo diversas conclusiones, interesándonos por ahora destacar la siguiente: la multiplicidad de actores coincidentes, incluyendo diversidad de espacios político partidarios, y de experiencias en curso, que en general se evalúan de evolución positiva, contrastan con la dispersión de base normativa, con predominio de la fuente convenial. Dicha fuente normativa tiene como característica, por definición, que sólo alcanza a quienes son parte del convenio. 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, alcanzando incluso a quienes no han logrado viabilizar convenios similares a los referenciados, diversificando en definitiva el menú de opciones para el tratamiento de la problemática habitacional, sin excluir otras opciones existentes o que puedan diseñarse a futuro, e implicando una herramienta que trata de ir por delante del problema, con una solución constructiva, que no sea meramente de diagnóstico o declarativa, como las leyes de emergencia que han tratado de congelar un estado de cosas a la espera de soluciones concretas y eficaces.

En síntesis: no hay democracia sin participación popular, ni hay participación efectiva y real sin organización. A través de la institucionalización de la autogestión del hábitat que este proyecto persigue, el Estado apuesta fuertemente al desarrollo de organización (art. 8).

La autogestión como eje principal de la producción social de hábitat popular está contemplada en el artículo 5, y contempla como sub-ejes internos de la organización social:



Poder Legislativo  
Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur



BLOQUE E.P.

**a) eje organizativo:** abarca desde las etapas previas e iniciales de la formación cooperativa, incluyendo metodología de guardia, hasta el habitar como resultado dinámico y realidad estable e integral;

**b) eje propositivo/programático y proyectual/urbano/arquitectónico:** incluye definiciones conceptuales como noción de hábitat, o concepciones de arquitectura y/o ciudad;

**c) eje modelo de producción:** es autogestionario y triactoral, contemplando a la Cooperativa de Vivienda, a la Cooperativa de Trabajo y al Equipo Técnico Interdisciplinario;

**d) eje normativo:** abarca tanto normativas internas como estatutos, reglamentos internos, reglamentos de convivencia; y normativas externas como acuerdos, convenios, contratos, actos administrativos, leyes, ordenanzas;

**e) eje participativo:** refiere tanto a la existencia como al carácter de la participación, tanto al interior del proceso de la organización social como a su externalización, en la interacción con el Estado;

**f) eje de pertenencias:** refiere a la interacción entre lo individual y lo colectivo, tanto al interior de la organización social como a su interacción con ámbitos mayores de pertenencia a nivel local, regional, nacional o internacional.

Se trata, señor Presidente, de ir gestando nuevas formas de convivencia que nos acerquen a la práctica de edificar y de habitar –de acuerdo al decir de los pueblos originarios- **UN MUNDO EN EL QUE QUEPAN TODOS LOS MUNDOS.**

Por eso pedimos a nuestros pares el acompañamiento al presente proyecto.

Dr. MANUEL RAIMBAULT  
Legislador Provincial  
Poder Legislativo

Osvaldo López  
Abogado Osvaldo LOPEZ  
Legislador Provincial  
Poder Legislativo



## LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR SANCIONA CON FUERZA DE LEY

### OBJETO GENERAL.

**Artículo 1.-** La presente ley tiene por objeto reconocer, institucionalizar y promover la producción social de hábitat popular, como modo de garantizar el ejercicio del derecho a la ciudad sobre bases de equidad e integralidad, dando prioridad a las personas de los sectores de escasos recursos, o con necesidades especiales.

### EJES POLÍTICOS.

**Artículo 2.-** La producción social de hábitat popular en el marco del presente régimen legal se lleva a cabo mediante la articulación de los siguientes ejes: a) cooperativismo; b) autogestión; y c) ayuda mutua. El eje 'a) cooperativismo' determina, a su vez, dos variables: a1) cooperativa de propietarios; y a2) cooperativa de usuarios. En el primer caso las propiedades son individuales, en tanto que en el segundo la propiedad es colectiva.

### OBJETO ESPECÍFICO.

**Artículo 3.-** Los ejes de la producción social de hábitat popular impulsan la construcción de relaciones sociales cimentadas sobre la centralidad de los valores humanos, de acuerdo con la prevalencia de los derechos económicos, sociales y culturales y de los derechos humanos en general, con el horizonte de la democratización del territorio.

Asimismo se proponen contribuir a la resolución progresiva del déficit habitacional, de infraestructura y de servicios, auspiciando la integración urbanística y social de los pobladores marginados, la recuperación de las viviendas precarias y la posesión estable y segura, con criterios de radicación definitiva.

### MULTIACTORALIDAD. SUJETO.

**Artículo 4.-** El sujeto de la política que por la presente ley se institucionaliza se define como multiactoral, contemplando las interlocuciones e interacciones necesarias a un proceso de articulación entre el Estado, representado por su Gobierno, y la Organización Social, como parte del Estado.

El Gobierno como actor abarca tanto al Poder Ejecutivo en todas sus áreas como a sus entes descentralizados y autárquicos, al Poder Legislativo, a las Municipalidades y Comunas, y a la Universidad Nacional de Tierra del Fuego.

La Organización Social como actor es autónoma y abarca a la Cooperativa de Vivienda, a la Cooperativa de Trabajo, al Equipo Técnico Interdisciplinario, al área o programa educativo, y al área o programa productivo.

La articulación de principios, objetivos, programas, estrategias y actores, promueve la construcción y fortalecimiento de subjetividad colectiva para, sobre la base de la centralidad del pueblo en la definición teórica y práctica del Estado, nutrir a la democracia abriendo el Estado y el Gobierno a la



participación popular, a la vez que nutrir al movimiento social reconociéndole el protagonismo en la construcción social, en una dinámica que tracciona para el pueblo la recuperación, el afianzamiento y la profundización de su carácter y de su rol de sujeto histórico, social, político, económico y cultural.

#### SUB-EJES.

**Artículo 5.-** La autogestión como eje principal de la producción social de hábitat popular salvaguarda la autonomía de la organización social, no obstante lo cual ésta deberá contemplar como sub-ejes de aquélla:

- a) aspectos organizativos;
- b) aspectos formativos;
- c) aspectos propositivo/programático y proyectual/urbano/arquitectónico;
- d) modelo de producción autogestionario y solidario;
- e) aspectos normativos;
- f) aspectos participativo y de pertenencias.

#### ASPECTOS ECONÓMICOS EN LA RELACIÓN MEDIO-FIN.

**Artículo 6.-** El medio para la producción social de hábitat popular conceptualizada en los artículos 1, 2 y 3 contempla la transferencia de recursos del Estado a las organizaciones sociales de hábitat, redireccionando la lógica de conceptualización del Estado hacia la centralidad del pueblo organizado, y de la familia como sujeto integrado y parte consciente de la organización colectiva.

La lógica de transferencia de recursos estatales establecida en el párrafo anterior, a su vez, se basa en las concepciones del hábitat como bien de uso, por un lado, y de una dinámica de funcionamiento que construye nuevas relaciones de producción, de carácter solidario, por el otro.

#### APLICACIÓN DEL AHORRO POPULAR.

**Artículo 7.-** La diferencia económica determinada por los menores costos propios de la producción autogestionaria se traslada a la mejora cuantitativa y cualitativa del hábitat, tanto en sus componentes tipológicos-habitacionales como en sus ámbitos abiertos y cubiertos de equipamientos comunitario, educativo y productivo.

Asimismo promueve la generación de trabajo digno y el consecuente mejoramiento de las condiciones de vida de las familias cooperativas.

#### ORGANIZACIÓN.

**Artículo 8.-** El desarrollo de organización es imperativo al proceso de construcción de subjetividad colectiva que persigue la producción social de hábitat popular.

La organización social asume los roles centrales en la producción social de hábitat, entre los cuales cabe computar:

- a) la propia construcción organizacional cooperativa autogestionaria, y su formalización;
- b) la definición del tipo de cooperativa en lo que hace a aspectos dominiales, sea que se trate de cooperativas de usuarios o de cooperativas de propietarios, así como la definición de sus estatutos;



- c) los procesos de gestión ante el Estado y sus áreas u organismos, en todo lo relacionado a la concreción de la producción social de hábitat;
- d) la administración directa de los recursos transferidos por el Estado;
- e) la elección de los Equipos Técnicos Interdisciplinarios;
- f) la participación directa, con el asesoramiento de los Equipos Técnicos Interdisciplinarios, en la elección de los inmuebles, en la definición de los programas y proyectos urbano-arquitectónicos;
- g) la participación directa, conjuntamente con el Estado y el Equipo Técnico Interdisciplinario, en diseño, implementación, monitoreo, reformulación y ratificación del programa de producción social de hábitat cooperativo y autogestionario;
- h) la definición del sistema de ejecución de sus conjuntos habitacionales integrales, tanto en vivienda como en equipamiento;
- i) el mantenimiento de sus ámbitos colectivos.

### **PARTICIPACIÓN.**

**Artículo 9.-** Además de lo previsto precedentemente, la producción social de hábitat popular es también proyección legal de los principios de democracia participativa y de presupuesto participativo, los cuales a su vez son pilares del derecho a la vida pública, que es derecho humano fundamental.

Asimismo, la producción social de hábitat popular, se apoya sobre la noción del derecho como producto de construcciones históricas del movimiento popular.

Los principios establecidos en los dos párrafos anteriores apuntalan acciones que modifican el rumbo de los organismos con competencia en vivienda y hábitat, así como el de la legislación relacionada a la misma materia. También dichas previsiones alimentan en parte lo que se dispone en materia de formación.

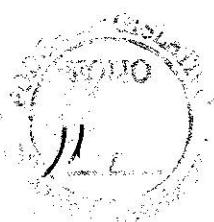
### **FORMACIÓN.**

**Artículo 10.-** El objeto general, los ejes y sub-ejes, y el objetivo específico de la presente ley, imponen la formación como parte fundamental del proceso, la cual debe integrar los programas o áreas constitutivos de la organización social. Debe contemplar: democracia, participación popular, organización, cooperativismo, autogestión, derechos humanos, derechos económicos, sociales y culturales, historia, economía, política y Estado. La formación será teórico-práctica y se basará en la metodología de la educación popular.

### **DESTINATARIOS.**

**Artículo 11.-** Las organizaciones sociales con Equipo Técnico Interdisciplinario interno o externo deben incorporar como destinatarios y sujetos de los procesos emergentes de la presente ley a personas y/o familias que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) ser miembro activo de la organización social y estar en pleno ejercicio de los derechos de su condición de tal;
- b) no ser poseedor ni propietario de bien inmueble alguno;
- c) no ser adjudicatario de vivienda proveniente de planes o políticas oficiales;
- d) no haber recibido ni ser acreedor de indemnización originada en la expropiación del inmueble afectado;



- e) no haber recibido del Estado otra indemnización, subsidio o crédito destinado a resolver el derecho a la vivienda sobre las mismas bases previstas en esta ley;
- f) acreditar ingresos mensuales del grupo familiar no inferiores al salario mínimo, vital y móvil, ni superiores a siete veces dicho mínimo;
- g) cumplir las demás obligaciones previstas en esta ley, normativa complementaria y/o reglamentaria, y demás reglamentaciones aplicables.

### DINÁMICA DEL PROCESO.

**Artículo 12.-** La Cooperativa de Vivienda, por sí o a través de las entidades de grado superior que la misma integre, conduce el proceso como actor social del sujeto colectivo multiactoral, en base a los objetivos, principios y ejes previstos en la presente ley. Los asociados a la Cooperativa canalizan sus posiciones al exterior de la misma a través de ella, participando previamente en las instancias internas para la conformación de dichas posiciones colectivas. La cooperativa es garante y responsable ante sus miembros así como ante la sociedad y el Estado, y los asociados son garantes y responsables hacia adentro y afuera del sujeto cooperativo que conforman.

### SUELO E INMUEBLES.

**Artículo 13.-** El suelo urbano y los inmuebles a destinar a la producción social de hábitat popular en el marco de la presente ley deben provenir:

- a) del banco de tierras e inmuebles fiscales, en proporción no inferior al diez por ciento (10%) de su stock;
- b) de la afectación específica que efectúen otras leyes;
- c) de los que se generen por la asignación de recursos del fondo creado por la presente ley, en la proporción que la misma establece;
- d) de los que surjan de toda otra ley, programa, plan o acuerdo que produzcan suelo urbano, en proporción no inferior al diez por ciento (10%) de dicha producción.

### FONDO.

**Artículo 14.-** A los efectos de la financiación de las políticas previstas en la presente ley, créase el Fondo Provincial para la Autogestión del Hábitat Popular (FOPAHP), el cual tiene afectación específica a dichos efectos, y se integra con el 1% del presupuesto público provincial anual.

El FOPAHP se conforma previamente a la distribución primaria, a partir de la primera ley de presupuesto provincial que se sancione con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente. Sin perjuicio de ello, a partir de dicha entrada en vigencia y hasta tanto inicie el primer ejercicio presupuestario que contenga el FOPAHP, las experiencias autogestionarias del hábitat popular en curso de ejecución se financian con las partidas que el Poder Ejecutivo podrá afectar a tal fin, provenientes de los mayores ingresos en concepto del Fondo Federal Solidario creado mediante Decreto de Necesidad y Urgencia del Poder Ejecutivo Nacional número 206/09, o de sus saldos no comprometidos.

El FOPAHP se transfiere a la autoridad de aplicación, para sus administración, ejecución y recupero acordes a lo previsto en los artículos 6, 16 y concordantes.

### SUSTITUCIÓN DEL FONDO.



**Artículo 15.-** Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, en caso de dictarse una ley marco de inversión en política habitacional, o de establecerse un fondo provincial de vivienda, podrá sustituirse la integración prevista del FOPAHP por el 10% del Fondo Provincial de Vivienda que como consecuencia de tales normas administre la autoridad de aplicación.

#### DISTRIBUCIÓN DEL FONDO.

**Artículo 16.-** Hasta el veinte por ciento (20%) del fondo previsto precedentemente será invertido en suelo urbano destinado a la producción social de hábitat popular, de conformidad con lo previsto por el inciso c) del artículo 13. El concepto de suelo urbano abarca la tierra en sí y la infraestructura de servicios necesaria para hacerlo habitable, sin perjuicio de la posibilidad de que dicha infraestructura sea financiada a través de otros programas.

El porcentaje restante del fondo se destina a financiar las otras etapas del proceso de producción, como diseño, materiales, herramientas, mano de obra, asistencia técnica, derechos, tasas, aranceles, honorarios, equipamiento comunitario, formación, estudios, investigación, proyectos, funcionamiento, administración, incluyéndose los gastos propios del Equipo Coordinador que se crea por el artículo 20.

El recupero de las inversiones de parte de sus destinatarios, contemplados en el artículo 11, a través de la organización y de conformidad con lo previsto en el artículo 18, pasa a integrar el mismo fondo y tiene idéntico destino a los aquí previstos.

#### PRODUCCIÓN.

**Artículo 17.-** El modelo productivo que implementa y promueve la presente ley es la producción social, incluyendo las dimensiones humana, físico-locacional, y programático-proyectual, cuyas articulaciones permiten asumir la dimensión inherente a la noción de hábitat popular.

La producción social implica, por un lado, que la cooperativa de vivienda no puede tercerizar más del ochenta por ciento (80%) de los trabajos, debiendo garantizar por lo menos el veinte por ciento (20%) de los mismos a través de la ayuda mutua de sus propios miembros. En caso de tercerización, la misma podrá recaer en una cooperativa de trabajo, en una empresa del Estado, o en obreros independientes que no tengan personal bajo su dependencia.

La producción social de hábitat popular asume la perspectiva del suelo urbano como bien social y la centralidad de la noción de la vivienda como bien de uso antes que como bien de cambio o de especulación.

Lo previsto en los párrafos anteriores impone la adopción del cooperativismo como filosofía y práctica adecuadas a la producción social de hábitat popular, asumiendo la centralidad de la familia como sujeto; abre puertas a la transformación humanizante y solidaria del Estado; y crea condiciones de decencia, justicia, dignidad y libertad para los trabajadores.

#### PRECIO. PLAZO. GARANTÍA.

**Artículo 18.-** El precio correspondiente a los derechos de uso o propiedad sobre las unidades habitacionales forma parte de la cuota societaria que el



estatuto impone a todo asociado. Se compone con la parte proporcional de los valores invertidos en el proceso, como materiales, salarios, herramientas que queden de propiedad de la cooperativa, derechos, tasas, aranceles, impuestos, honorarios, estudios, proyectos efectivamente utilizados, equipamiento comunitario, cuota de fondo solidario de reserva para contingencias no previstas, intereses correspondientes a préstamos que la cooperativa solicitara para el proyecto, y demás conceptos que prevean las reglamentaciones y/o estatutos, sobre la base de que no forma parte del precio ningún plusvalor ni se retribuyen ganancias al capital.

El plazo de pago se acuerda entre la organización social y la autoridad de aplicación, atendiendo a la naturaleza social de la política de hábitat popular, debiéndose procurar que no supere los treinta (30) años y que la cuota mensual no supere el cincuenta por ciento (50%) del ingreso de la persona o familia beneficiaria.

El pago del precio para el recupero de los fondos invertidos por el Estado se garantiza mediante hipoteca.

#### **ANTICIPO FINANCIERO.**

**Artículo 19.-** A los efectos de la ejecución del proyecto aprobado, la autoridad de aplicación deberá anticipar a la organización social los recursos financieros necesarios para la primera etapa de la obra, de conformidad con la planificación que acuerden. Certificada dicha primera etapa se concretarán los sucesivos desembolsos para las etapas subsiguientes de acuerdo con la misma planificación.

La transferencia de recursos del Estado a la organización social en el presente marco se materializará a través de la habilitación del crédito que hará la autoridad de aplicación, garantizando en sus cuentas la afectación del fondo y la existencia del saldo específico. Contra dicho crédito la autoridad referida librará las órdenes de pago que vaya requiriendo la organización social en base al proyecto en ejecución y dentro de la planificación prevista en el párrafo anterior.

#### **SEGUIMIENTO Y CONTRALOR.**

**Artículo 20.-** Los seguimiento y contralor de las definición y ejecución de las políticas que surgen de la presente ley y de los proyectos a los que dichas políticas den lugar corren por cuenta de un Equipo Coordinador que se integra por:

- a) el Presidente del Instituto Provincial de Vivienda;
- b) un (1) representante del Poder Ejecutivo que pertenezca a la Unidad Ejecutora Provincial del Ministerio de Obras Públicas;
- c) un (1) representante del Poder Legislativo, proveniente de la Comisión Permanente de Asesoramiento con competencia en temas vinculados a tierra, vivienda, urbanismo, hábitat;
- d) un (1) representante del Departamento Ejecutivo de cada municipio o comuna, proveniente de las áreas con competencia vinculada a temas de tierra, vivienda, urbanismo, hábitat;



- e) tres (3) representantes de las cooperativas de vivienda que sean parte de las políticas y proyectos aludidos en el primer párrafo de este artículo, o de la entidad de grado superior que las nuclee;
- f) dos (2) representantes de los equipos técnicos interdisciplinarios que pertenezcan a las áreas jurídica y de obra o arquitectura respectivamente.

Invítase a la Universidad Nacional de Tierra del Fuego a designar un representante propio como miembro del equipo coordinador, preferentemente con incumbencia profesional vinculada al hábitat urbano.

Este equipo, además de las competencias previstas en el encabezado del artículo, evalúa los proyectos presentados en el marco de esta ley, propone modificaciones o correcciones, y aconseja a la autoridad de aplicación sus aprobación o rechazo. Asimismo tiene competencias de investigación, asesoramiento, desarrollo de propuestas o proyectos tendientes al mejor cumplimiento de los objetivos de la ley.

#### **EQUIPO TÉCNICO INTERDISCIPLINARIO.**

**Artículo 21.**- El equipo técnico interdisciplinario (ETI) que, de conformidad con lo previsto en el artículo 4º, integra la organización social como condición para la ejecución de un proyecto en el marco de esta ley, se conforma por:

- a) un/a abogado/a de la matrícula;
- b) un/a contador/a público/a nacional;
- c) un/a trabajador/a social; y
- d) un/a arquitecto/a o maestro/a mayor de obra.

El ETI presta asistencia técnica a la organización social en todo lo concerniente a las elaboración, seguimiento y contralor, y ejecución de proyectos en el marco de esta ley.

Un mismo profesional puede integrar diversos ETI para distintos proyectos. Un mismo ETI puede asistir a la organización social en diferentes proyectos.

El ETI puede integrarse con miembros de la organización social o con profesionales externos a la misma. También puede ser integrado total o parcialmente por profesionales de carrera de la planta permanente del Estado.

#### **SEPARACIÓN DE UN ASOCIADO.**

**Artículo 22.**- Cuando un asociado, por cualquier causa legal o estatutaria, deje de pertenecer a la cooperativa de vivienda, se procederá del siguiente modo:

- a) Cooperativa de propietarios: el asociado saliente debe vender la unidad habitacional a la Cooperativa al precio resultante de la sumatoria de los valores invertidos hasta ese momento, más una compensación especial con el objeto de poner los recursos a resguardo de eventuales depreciaciones de la moneda, salvaguardando su poder adquisitivo. Dicha compensación se establece en base a una alícuota que deberá respetar la naturaleza social del plan, determinante de criterios de economía y justicia. A tal fin, la misma será equivalente al promedio de incrementos salariales publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) durante el período comprendido entre los ingreso y egreso a la cooperativa. La cooperativa cederá la unidad a nuevos aspirantes que soliciten su ingreso como



asociados, de conformidad con lo que prevean los estatutos y reglamentos internos, debiendo garantizar el recupero de lo pagado al saliente y el pago de las cuotas futuras al Estado.

b) Cooperativa de usuarios: el asociado saliente cede sus derechos a la cooperativa recuperando el capital social, el cual se integra con la sumatoria de los valores invertidos hasta ese momento con más la compensación prevista en el inciso anterior. La cooperativa debe ceder los derechos adquiridos a nuevos aspirantes que soliciten su ingreso como asociados, de conformidad con lo que prevean los estatutos y reglamentos internos, debiendo garantizar el recupero de lo pagado al saliente y el pago de las cuotas futuras al Estado.

Queda prohibida toda operación de venta, alquiler o cesión de derechos por parte de cualquier asociado, que contravenga lo establecido precedentemente. La violación de esta prohibición por parte de cualquier asociado implica para éste la exclusión de la cooperativa, con pérdida de los derechos de acceso al precio de venta y/o de recupero de capital social previstos en los dos incisos anteriores, quedando la unidad habitacional en propiedad de la cooperativa, la cual la dispondrá a los mismos fines contemplados en dichos incisos.

#### **DISOLUCIÓN.**

**Artículo 23.-** Sin perjuicio de lo que dispongan las leyes aplicables a la materia y los estatutos, en caso de que una cooperativa de vivienda se disuelva, deben cederse sus bienes a otra, de objeto idéntico o compatible, conjuntamente con los demás derechos y obligaciones, y los asociados que así lo consentan. Los asociados que no acepten formar parte de la cooperativa cesionaria, procederán de conformidad con lo previsto en el artículo anterior, haciendo lo propio la nueva cooperativa respecto de la incorporación de nuevos asociados.

#### **AUTORIDAD DE APLICACIÓN.**

**Artículo 24.-** Sin perjuicio de lo previsto en materia de principios, objetivos, ejes, multiactoralidad subjetiva, organización y participación, es autoridad de aplicación de la presente ley el Instituto Provincial de Vivienda.

#### **ENTRADA EN VIGENCIA.**

**Artículo 25.-** La presente ley entra en vigencia a partir de su publicación.

#### **REGLAMENTACIÓN.**

**Artículo 26.-** Sin perjuicio del artículo anterior, la presente ley debe ser reglamentada en el plazo de noventa (90) días corridos a contar de su entrada en vigencia. La reglamentación debe efectuarse con participación del equipo coordinador creado por el artículo 20.

#### **DE FORMA.**

**Artículo 27.-** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dr. MANUEL RAIMBAULT  
Legislador Provincial  
Poder Legislativo

Orlando Lopez  
Abogado Covadonga Lopez  
Legislador Provincial  
Poder Legislativo