PLAN FEDERAL
DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL
DE LA VIVIENDA FAMILIAR

OBJETIVO GENERAL

El Plan de Regularización Dominial de la Vivienda Familiar está orientado a la entrega de escrituras a familias que no cuentan con el título de propiedad de su casa. Esta situación involucra a 539.629 hogares (Censo 2010), lo que representa un universo de 2 millones de personas.

LA REGULARIZACIÓN DOMINIAL ES UNA POLÍTICA DE INCLUSIÓN QUE CREA NUEVOS PROPIETARIOS PLENOS.

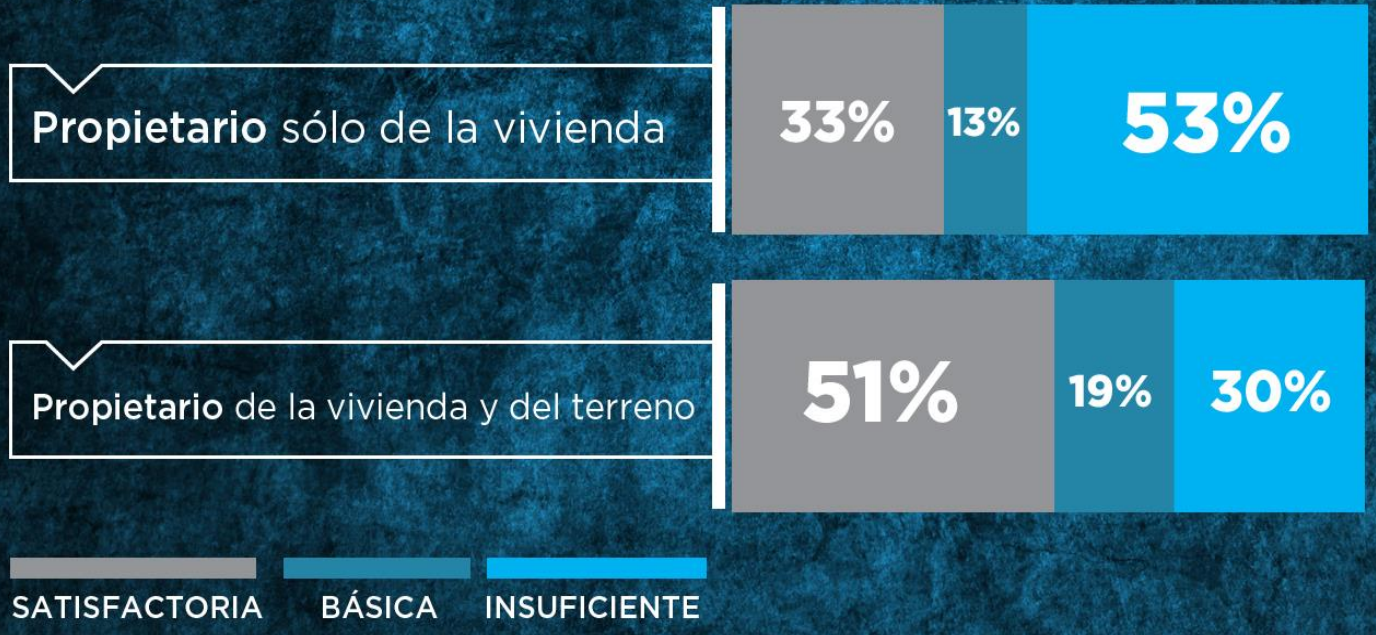
- Genera mayor **igualdad, habilitando nuevas posibilidades:** préstamos de refacción de la vivienda; garantía para el alquiler de comercios u otros inmuebles; sucesión de la propiedad.
- **Habilita la urbanización en barrios informales:** permite la gestión de los servicios públicos y las obras de infraestructura.
- **Aumenta la recaudación de impuestos**, porque las familias empiezan a pagar las tasas municipales.

La propuesta se basa en cuatro tipos de acción para **dotar al Estado y a los ciudadanos de nuevas herramientas y derechos:** actualización y producción normativa, programas de financiamiento a provincias y municipios, articulación territorial para perfeccionar el acceso al trámite de regularización y creación de un Consejo Federal integrado por las provincias.

DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN

LA IRREGULARIDAD EN LA PROPIEDAD DE LA TIERRA, FUENTE DE DESIGUALDAD

CALIDAD DE LA CONEXIÓN A SERVICIOS PÚBLICOS*



*Para este indicador, se utilizan las variables de procedencia del agua y del tipo de desagüe. El INDEC establece tres tipos: satisfactoria, básica e Insuficiente. Con calidad satisfactoria se refiere a las viviendas que tienen agua conectada a red pública y desagüe cloacal. La calidad básica describe la situación de aquellas casas que disponen de agua de red pública y el desagüe a pozo con cámara séptica. Por último, las viviendas de calidad insuficiente de conexión a los servicios son aquellas que no cumplen ninguna de las 2 condiciones anteriores.

DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN

Si se consideran los hogares con algún grado de NBI, una de cada cuatro familias sin título de propiedad lo sufre (el 24%), mientras que, con título de propiedad, el NBI desciende al 6%.

NECESIDADES BÁSICAS INSATISFECHAS

*Se consideran hogares con NBI aquellos en los que se verifica al menos uno de los siguientes indicadores de privación: 1) Hacinamiento: hogares con más de 3 personas por cuarto. 2) Vivienda: hogares considerados de tipo inconveniente (pieza de inquilinato, vivienda precaria u otro tipo). 3) Condiciones sanitarias: viviendas que no tienen retrete o tienen retrete sin descarga de agua. 4) Asistencia escolar: hogares que tienen algún niño en edad escolar que no asiste a la escuela. 5) Capacidad de subsistencia: hogares que tienen 4 o más personas por miembro ocupado y en los cuales el jefe tiene bajo nivel de educación (sólo asistió dos años o menos al nivel primario).

LOS MECANISMOS DE REGULARIZACIÓN ACTUALMENTE EXISTENTES SON:

TIERRAS FISCALES DEL ESTADO NACIONAL:
Transferencia de inmuebles a las provincias, mediante la intervencion de la Secretaria Nacional de Acceso al Habitat para su posterior venta a las familias ocupantes. (Ley 23967)

TIERRAS FISCALES PROVINCIALES O MUNICIPALES:
A través de distintos regímenes, que varían según la jurisdicción.

TIERRAS PRIVADAS:
Ley Pierri (N° 24.374) y principio de usucapión (Artículo 1899 del Nuevo Código Civil y Comercial)

PROBLEMAS

- Los mecanismos existentes suponen requisitos de difícil cumplimiento, trámites complejos y, en general, inaccesibles para las familias más vulnerables.
- El principio de usucapión exige 20 años de posesión del inmueble y conlleva un juicio civil que, como todo proceso, es largo y oneroso.
- A la fecha, la Ley Pierri sólo se puede aplicar a ocupaciones irregulares previas a 2006.
- No todos los municipios y provincias cuentan con normativa y capacidad operativa para la regularización. Por ejemplo, la Ley Pierri sólo se aplica en 7 jurisdicciones.
- La normativa que regula las facultades del Estado nacional en la materia es objeto de interpretaciones diversas, que dificultan la regularización.
- El primer paso, la averiguación de la titularidad del dominio, suele implicar el desplazamiento hacia las capitales de las provincias.
- Existe poca o nula difusión de las herramientas para la regularización.

PROPUESTA

PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO DE COMPRA DE TIERRAS SUJETAS A CONTROVERSIAS JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES

• **FINANCIA LA COMPRA,** por parte de las provincias o municipios adherentes, de inmuebles de dominio privado que se encuentren ocupados y cuyo destino sea la vivienda familiar única de habitación permanente, que al 1/7/15 se encuentren bajo controversias judiciales o extrajudiciales, incluidos aquellos inmuebles sujetos a leyes u ordenanzas de expropiación.

• **SE DEFINE AL TRIBUNAL DE TASACIÓN DE LA NACIÓN** como el organismo encargado de valuar los precios máximos de compra.

• **ESTABLECE** como obligaciones de las jurisdicciones solicitantes la transferencia por venta del título a favor de sus ocupantes, la realización de todas las tareas necesarias para su ejecución (censos integrales, planos de subdivisión, tareas de escrituración).

• **SE PAUTA LA MODALIDAD DE ADJUDICACIÓN** (sus requisitos, restricciones y acciones en caso de violación).

• **FIJA TOPES Y ESQUEMAS DE CUOTAS** al monto total a abonar por cada adjudicatario. Dicho monto no podrá superar el valor del m2 abonado por el Estado al momento de la adquisición. A su vez, las cuotas no podrán exceder el 10% de los ingresos del núcleo familiar, y el plazo no podrá ser menor a 10 años ni mayor a 25.

PROPUESTA

PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO DE TAREAS DE REGULARIZACIÓN URBANA

FINANCIAMIENTO DE TAREAS NECESARIAS para llevar a cabo la regularización por parte de las provincias y los municipios (relevamientos de población, elaboración de los documentos para la subdivisión, adquisición de inmuebles aptos para el realojo, trámites de escrituración).

FINANCIAMIENTO DE ÁREAS DE APOYO Y ESTÍMULO a la aplicación de la ley 24.374, para que las jurisdicciones locales puedan equiparse y contratar personal y escribanos que faciliten la realización de trámites ante los registros notariales de regularización dominial.

FINANCIAMIENTO DEL PAGO DEL 1% DEL VALOR FISCAL del inmueble necesario para iniciar el proceso de escrituración (fijado por la ley 24.374), por parte de las familias ocupantes, en caso de extrema necesidad.

FINANCIAMIENTO DE LA CAPACITACIÓN en materia de regularización dominial a las Provincias y Municipios adherentes.

CONSEJO FEDERAL
Y CONVENIOS CON PROVINCIAS

Por el principio federal que rige nuestra Constitución, resulta imprescindible la adhesión de todas las provincias y la CABA a la legislación de regularización dominial.

SE PROPONDRÁ la firma de convenios de colaboración con las provincias y CABA: el objetivo es que las jurisdicciones locales adhieran a la propuesta nacional y adopten una serie de medidas administrativas que permitan agilizar el proceso de regularización dominial en cada jurisdicción, propiciando la creación y actualización de legislación local de regularización dominial.

SE CONFORMARÁ un Consejo Federal integrado por representantes del Estado Nacional y los estados provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que será el ámbito de elaboración de propuestas de implementación e informes de avance de los procesos de regularización dominial a nivel local.

ARTICULACIÓN
CON EL MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL

La regularización dominial de barrios informales suele implicar tareas de urbanización que garanticen la infraestructura adecuada:

- Provisión de servicios básicos (red de agua, cloaca, desagües pluviales, red eléctrica, red vial)
- Refacción del equipamiento de espacios comunitarios
- Mejoramiento habitacional

- Se propone la firma de un convenio entre la Autoridad de Aplicación y el Ministerio de Desarrollo Social, para que las cooperativas de Argentina Trabaja colaboren con la urbanización, labor para la cual recibirán capacitación específica.

LEY FEDERAL
DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL
DE LA VIVIENDA FAMILIAR

LEY FEDERAL DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL DE LA VIVIENDA FAMILIAR > **ADECUACIÓN NORMATIVA**

LEY 21.890,

del Régimen Jurídico de la Escribanía General de Gobierno

- SE ESTABLECE la gratuidad de los trámites de regularización dominial.
- SE AUTORIZA la inscripción de escrituras aun cuando haya deudas impositivas pendientes sobre el inmueble.
- SE DUPLICA el número de Escribanos.

LEY 23.967,

del Régimen de transferencia de inmuebles fiscales del Estado Nacional, a favor de las provincias y CABA, para su venta a favor de las familias ocupantes.

- SE FACULTA AL ENA a transferir tierras ocupadas no solo a las Provincias y CABA, sino también a los Municipios, las familias ocupantes o sus entidades asociativas legalmente establecidas.
- SE ESTABLECE el esquema de pagos y topes al precio de venta (cantidad de cuotas, intereses compensatorios).

LEY FEDERAL DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL DE LA VIVIENDA FAMILIAR > **ADECUACIÓN NORMATIVA**

LEY 24.374,

del Régimen de Regularización Dominial en favor de sus habitantes

- SE AMPLÍA la fecha de corte, de modo de incluir ocupaciones que hayan sucedido con al menos tres años de anterioridad al 1/1/2015.
- SE EXTIENDE la aplicación del régimen de la ley a todo inmueble edificado (urbano, perirubano o rural) que tenga como destino principal el de habitación única y permanente.
- SE REDUCE a 5 años el plazo necesario para la consolidación de una escritura plena.

LEY 23.396,

sobre la prescripción adquisitiva a favor del Estado Nacional

- SE MODIFICA la autoridad de emisión de las resoluciones para agilizar las prescripciones adquisitivas. En vez de ser necesaria una resolución presidencial, se requiere una resolución del Presidente del AABE.

LEY FEDERAL DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL DE LA VIVIENDA FAMILIAR **> NUEVA NORMATIVA**

- SE FACULTA A LA AUTORIDAD de aplicación a igualar el precio de adquisición en caso de remate y se establece, para esos casos, la prioridad estatal, sobre la privada, para la compra de la tierra.
- SE CREA EL FONDO PERMANENTE PARA LA REGULARIZACIÓN URBANA, SOCIAL Y DOMINIAL DE BARRIOS INFORMALES con el recupero de las ventas de inmuebles de dominio del Estado Nacional, en el marco del programa de regularización, para su reinversión en más políticas habitacionales.
- SE CONFORMA un fondo de garantía a partir de los créditos por cobrar de los planes de pago, posibilitando así el fondeo por parte del Tesoro ANSES, etc., del programa.
- SE AUTORIZA AL AABE a comprar inmuebles con destino de vivienda social.