

## Campaña Internacional 02 de octubre de 2006 “Día Mundial del Hábitat”

LEY MARCO – REFORMA URBANA – DERECHO A LA CIUDAD – CIUDADES IMANES DE ESPERANZA

### Jornada: "Hábitat Social en Argentina" Solución Integral al Problema Habitacional

Ciudad Universitaria -Aula Magna -Facultad de Arquitectura Pabellón III 3° Piso

Ponencia: **Declaración de la Reforma Urbana**

**Dr. Sebastián Tedeschi –**

**COHRE -Centro por el Derecho a la Vivienda y contra Desalojos –**



Buenas tardes, a todas y todos.

Primero quería agradecer a los organizadores la invitación.

Yo trabajo en una organización que se llama COHRE, Centro por el derecho a la vivienda contra desalojos, es una ONG internacional. Trabajamos para promover el derecho a la vivienda en todo el mundo, y también luchamos contra las políticas y las leyes que permiten los desalojos forzosos, pero además nuestro trabajo en Argentina estamos participando de una red que se llama Movimiento por la Reforma Urbana. El año pasado en el día del hábitat lanzamos una declaración, que es una plataforma de discusión, de trabajo, con la idea de promover una agenda política en el país que permita transformar las políticas públicas en una política que se base en derechos humanos, fundamentalmente. Yo quería en el día de hoy presentar esta declaración.

Nosotros partimos de un diagnóstico general de la situación de las políticas de vivienda en Argentina y estamos proponiendo unos 12 puntos de discusión.

Los movimientos populares, las ONG, las organizaciones, los técnicos, todos las personas que trabajan desde las políticas de vivienda, pero que están en los conflictos del hábitat en los espacios urbanos se puedan articular en pos de forzar una agenda pública que nos permita democratizar las políticas urbanas en Argentina.

Antes quería decir algunas cosas, el tema urbano que es el que nos convoca a nuestro movimiento no es ajeno a las otras conflictividades territoriales que hay en el país, nosotros estamos viendo como crecientemente, tanto en el espacio rural, conflictos de movimientos campesinos. Ustedes han visto los conflictos que hay tanto en el norte de Córdoba, en Santiago del Estero, en Chaco, desplazamiento de campesinos, grupos armados privados al servicio de terratenientes que expulsan a los campesinos. Este es un país donde nunca hubo una reforma agraria, es decir una redistribución de la riqueza, tiene algo que ver en la confrontación urbana, con la conflictividad que se ve en los territorios de los pueblos indígenas.

Ustedes saben que a pesar de que en Argentina desde el '94 se reconocen los derechos territoriales, a pesar de que esta el convenio 169 los procesos de titulación de tierras están bastante atrasados, y sobre todo hay muchas provincias que siguen impulsando titulación individual de terrenos para dejar en una situación vulnerable a pueblos indígenas, sobre todo donde hay proyectos de explotación minera, minas de oro, distintos tipos de proyectos de inversiones, que en general los gobernadores de las provincias son los principales defensores y en general, retrasan estos procesos de titulación para no permitir una gestión democrática de los territorios.

Entonces decimos que los conflictos que hay en Argentina, tanto rural como urbano, y el problema de la democratización del acceso a la tierra, es un problema que compartimos tanto en el espacio urbano como

en el rural. Con distintas significaciones, con distintos sectores especulativos, por ejemplo a veces vamos a ver en algunos lugares emprendimientos turísticos, yo no llegue a escucharlo a Darío Duch (de Bariloche) a la mañana, pero hace unos meses cuando conversábamos, me contaba de estos procesos en Bariloche de toma de tierras por gente de clase media. Que pasa, los precios del mercado son inaccesibles, hay una creciente exclusión en el acceso a la tierra, ya no solo de los pobres, sino también de muchos sectores medios. Y, por otro lado hay una expansión de las posibilidades de negocio que arrasan con las posibilidades de que las personas tengan un lugar donde vivir. De alguna forma lo que trabajamos acá, desde la reforma urbana, el derecho a la vivienda se trata en realidad, del derecho de las personas de un lugar donde vivir, y eso en la Argentina no está garantizado, ni mucho menos.

Dentro del diagnóstico que nosotros hacíamos en el espacio urbano, veíamos que en Argentina a pesar que desde hace 50 años el derecho a la vivienda está protegido en la constitución nacional, aun no se cuenta con un marco jurídico ni con políticas que garanticen la protección del derecho a la vivienda a nivel nacional y provincial. En general lo que hay son leyes de distribución del presupuesto, de asignación de recursos, pero no hay leyes que se fundamenten en derechos, y ustedes saben que hay una gran división entre los derechos y cuando una política pública está basada en derechos y cuando es discrecional. En general nuestras políticas de vivienda son discrecionales, no se basa el orden jurídico en el reconocimiento de que las personas pueden exigir esos derechos, sino se basan en la discreción del Estado que si quiere construye, si no quiere no construye, si quiere otorga, si no quiere no otorga, es decir, no se dan fundados en derechos.

Y un punto fundamental para nosotros, es que estas políticas de vivienda se funden en derechos humanos, en el derecho a la vivienda.

El segundo punto de este diagnóstico, es que, a pesar de que Argentina en el año 94 incorporó la convención interamericana de derechos humanos, conocida como el pacto de San José de Costa Rica, en el artículo 21 se protege a la propiedad en su función social, a pesar de que muchas personas aun sin contemplar todo el régimen jurídico argentino afirman de que en Argentina rige el principio de la propiedad privada absoluta e individual, esto es mentira por que hay un marco jurídico constitucional que ha recogido la función social, inclusive, hoy creo que Raúl Wagner lo presentaba a la mañana, desde 1921 en Argentina hubo más de 15 leyes que establecieron múltiples limitaciones, para el control del mercado de alquileres. Hubo varias iniciativas y la Corte Suprema de Justicia aun con elites conservadoras que participaban en su integración, reconocieron múltiples veces que el derecho a la propiedad privada podía ser limitado por la función social que esta cumple.

Luego el tercer punto, es que veíamos cada vez más difícil el acceso al suelo urbano y a la vivienda adecuada, veíamos que faltan políticas que intervengan en el mercado para frenar la especulación y favorezcan la recuperación de tierras vacantes con finalidad social. Veíamos también en el bloque anterior, como decían el déficit habitacional es, anual se incorporan 120.000 viviendas y ustedes vieron que todo el plan federal el máximo que va a construir en total van a ser 273.000 y mejoramiento 270.000. y aunque es una gran inversión pública, ven que por más dinero que se ponga la solución del problema de la vivienda no solo pasa por la construcción, sino también de facilitar el acceso a la vivienda que ya existe.

En un informe que mi organización hizo en el 2004 sobre Argentina, por ejemplo equiparábamos la cantidad de viviendas vacías que hay en Argentina con el déficit habitacional. Y mientras había 100.000 viviendas vacías, el déficit de la ciudad era de 120.000, es decir que no se trataba de construir 120.000 viviendas nuevas, sino de ver como la vivienda que ya existe puede ser accesible a esas personas.

La cuarta cuestión, ya hablaron bastante, tanto Néstor Jelfitz como Raúl más temprano, las ciudades en Argentina son un espacio de marginalización y segregación de los pobres. Vimos la experiencia de Córdoba, de expulsión directa, violenta, al estilo dictadura militar, de los pobres del centro de la ciudad. Pero hay otras formas más moderadas de conseguir los pobres un lugar en el centro de la ciudad y, si ven la cantidad de desalojos son bastantes. Y vamos a ver que la legislación que existe en Argentina es totalmente contraria a las declaraciones de derechos humanos.

Hay normas específicas de Naciones Unidas que establecen cuales son los criterios en los que un desalojo podría ser legal, que derechos debería respetar de las personas. Ninguno de estos estándares jurídicos se cumplen, incluso en Argentina, se han modificado las leyes de procedimiento civil, para garantizar un "Desalojo Express" digamos. que la persona tenga derecho a defensa antes de tener una sentencia para poder ser desalojada. Y en el código penal hay dos delitos bien interesantes, uno es el de la usurpación y el otro es el de la violación de domicilio. Mientras en Argentina hay, en cifras de la Subsecretaría de Tierras para el Hábitat Social, hay 5 millones de viviendas que no están regularizadas, esas personas no pueden ser protegidas frente al delito de violación de domicilio, ya que no tienen títulos formales. Y muchas veces hay desalojos ilegales, sin orden judicial, patronos, o policías el comisario amigo, el hotelero, de la persona que entra en los domicilios y desaloja a las personas sin orden de allanamiento, y expulsa a la personas.

Y por otro lado, existe el delito de usurpación que persigue a esas personas que ocupan un lugar y muchas veces esas personas no tienen realmente otro lugar en donde vivir. Entonces la legislación está como al revés, no hay protección de la intimidad familiar del domicilio y si hay castigo para el que ocupa

un lugar cuando no tiene otra alternativa. Entonces creo que eso también en la discusión del código penal habría que plantearlo.

Otros puntos del diagnóstico, continúan estos planes de renovación urbana, como el de Córdoba, que expulsan a los pobres de centros urbanos. Los servicios públicos, primero que esta red está todavía bastante limitada. La gente de aguas argentinas que se retiró del país reconoció que en los últimos 5 o 6 años hubo muy poca inversión para la extensión de la red de aguas, pero tampoco hemos podido lograr garantizar una tarifa social. Es decir que aun todos los nuevos barrios y todas las nuevas viviendas, las personas que sean adjudicatarias de estas viviendas no van a poder pagar, en su mayoría la tarifa de los servicios. Entonces es un tema que también entra.

Frente a estos temas nosotros propusimos 12 puntos que deben ser tenidos en cuenta para democratizar las políticas urbanas en Argentina.

Primero, protección legal del derecho de la vivienda en la ciudad. Creemos que se debe promover el dictado de normas a nivel federal, que respetando la autonomía de las provincias establezca un marco jurídico mínimo que proteja los derechos fundamentales humanos en el ámbito de las ciudades. Y a partir de eso, la incorporación de nuevos instrumentos y herramientas jurídicas que favorezcan la regularización de asentamientos informales. Esto estamos hablando de achicar la usucapión, ustedes saben que uno de los medios de regularización es la prescripción impositiva, cuando uno posee un inmueble por más de 20 años. Creemos que eso es mucho tiempo. Está pensado más para una Argentina rural del siglo 19, la usucapión urbana en muchos países es entre 5 y 3 años. Es decir, la persona con acreditar 3 años de ocupación de un espacio puede pedir su regularización, la adquisición del dominio. Incorporar también la usucapión colectiva, es decir un barrio completo, una villa que está en un lugar, después de determinado tiempo pueda pedir su titulación, y no esperar, ya tenemos toda la experiencia del arraigo, con la dificultad que hubo para poder entregar, creo que el arraigo habrá entregado entre el 27 y 30 % de los títulos. Yo estoy ejerciendo el seguimiento del caso de la villa 31, que a pesar de que está el decreto desde el año 90 todavía no ha sido regularizado.

El segundo punto es la democratización del acceso a la tierra e inmuebles urbanos.

Promovemos la implementación de políticas de recuperación de inmuebles urbanos ociosos y la sanción a la especulación inmobiliaria.

En Argentina y en las grandes ciudades no hay sanciones y hoy está siendo una fiesta inmobiliaria. Y el sector inmobiliario ahora que ve su negocio llegar al techo está procurando la solución de sus problemas en aumentar el financiamiento. Pero falta la tercera pata, falta el estado regulando, sancionando, interviniendo en el mercado, desestimulando todas estas acciones especulativas.

El tercer punto es reconocimiento del derecho a la regularización.

La regularización de asentamientos no solo como una política, sino como un derecho. Cualquier persona que está en un barrio informal tiene que tener derecho a poder reclamar que se regularice su situación, tener una seguridad jurídica de no ser desalojado. Y esto puede ser por múltiples medios, no solamente por el dominio privado absoluto, hay otros derechos reales como la concesión de uso vitalicio. Es decir, otras alternativas como para dar seguridad jurídica. Hay barrios, por ejemplo en José C. Paz, donde el 70 % de la población no tiene título, no tiene posibilidad por los medios que existen legales de poder regularizar. Pese a que la mayoría ha comprado, con boletos de compra-venta, a estas inmobiliarias que lotean en las provincias.

Cuarto punto, los procesos de desalojo no debe violar los derechos humanos.

Proponemos la derogación del delito de usurpación para los casos en que las personas que usurpan son familias que no tienen vivienda, esto no significa alentar las ocupaciones de tierras, pero sí buscar otras respuestas desde el Estado que no criminalicen la situación de las personas que no tienen otra forma de encontrar un lugar donde vivir. Se trata más bien de utilizar herramientas de la política, como la política social, y en tal caso si hay que hacer una re-localización la intervención de la justicia con un adecuado derecho a defensa de las personas y con una citación obligada que se haga cargo, cuando una persona es desalojada Uds. Saben que el estado paga mucho dinero. Paga los sueldos de los jueces, los papeles de los expedientes, la luz, el aire acondicionado de los tribunales, el salario de los policías, la nafta de los patrulleros. Es decir, para desalojar a una persona el estado gasta mucho dinero, gasta mucho dinero en dejar a una persona en la calle. Y no en solucionar su problema de vivienda, entonces decimos, en los procesos de desalojo, por lo menos, el código penal se tiene que retirar, el código civil tiene que estar, el procedimiento civil, pero tiene que citarse obligatoriamente al estado para que se haga cargo.

**Hay un caso interesante que es el caso Bermejo, el juez ordeno al estado, y hasta que no le provee una vivienda alternativa, no ejecutar el desalojo.**

Cuatro puntos más: democratización del acceso a los servicios públicos. Ya hablamos de la tarifa social.

La participación de las personas y las organizaciones en las políticas urbanas y de vivienda. Hoy en general las políticas de vivienda se hacen desde arriba, hay inventos de participación. Yo estoy siguiendo algunos casos, por ahí el caso más concreto es el de villa La Cava, donde se hacen concejos de participación donde participan toda la sociedad civil de San Isidro: los Boy Scout, las Damas Patricias de San Isidro, las Damas de Caridad, menos los vecinos de Villa La Cava. Y ahora si han admitido que

participe el párroco de Villa La Cava para decir que los vecinos están participando en el plan de urbanización de la villa.

Nosotros creemos que las personas que son afectadas por las políticas deben poder y decidir, opinar, tomar decisiones. Lo mismo que las políticas urbanas

Fortalecimiento de los procesos de autogestión de hábitat, creo que Néstor hizo un alegato muy claro con respecto a esto.

Desarrollo urbano son discriminaciones, hay varios casos en la ciudad de Buenos Aires, judicialmente incluso como la ciudad es una ciudad dividida, creo que ha salido incluso en programas de televisión.

Los trenes del norte de alta calidad, los trenes del sur no es así. Los sistemas de recolección de basura en el norte, hay más tachos de basura, hay mejores sistemas de limpieza, en el sur no. Es decir, hay desigual distribución de los recursos, ya primero hay una concentración de los pobres y los sectores de alto consumo en distintos sectores de la ciudad, y por otro lado también hay una distribución del gasto público diferente. Se invierte más en infraestructura para los ricos y menos en infraestructura para los pobres. El tema de la inversión en las ciudades, tal vez con profundizar o hacer realmente vigente la política del presupuesto participativo podría avanzarse en una distribución más equitativa de las inversiones públicas en el espacio urbano.

Últimos cuatro puntos

Acceso a áreas centrales urbanas, la posibilidad de que en las ciudades, en la planificación urbana en la reglamentación sobre los usos de los espacios en la ciudad se tiene que prever el lugar para personas que son de bajos recursos, para los pobres. Los pobres tienen que tener un lugar en la ciudad y la ciudad no puede ser solo un espacio de especulación de los promotores inmobiliarios, tiene que haber también un lugar para los pobres y un acceso a todos los espacios de la ciudad para todos.

Promoción de políticas urbanas y de vivienda con sentido redistributivo, ya hablamos.

Reforma tributarias, para que la estructura tributaria vigentes a escala nacional, regional y local, puedan, hoy en general tienen un carácter regresivo puedan tener un carácter redistributivo.

Y finalmente la modificación de la ley general de vivienda, para que esta ley que fue pensada en función del sistema de refinanciamiento nada más, pueda transformarse en una ley que garantice derechos, nada más.

Muchas Gracias



Foto: Gentileza El Ceibo