

REGLAMENTO

MARCO REGULATORIO ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL DE BARRIOS POPULARES

ART. 6 INCISO 4) DE LA LEY Nº 27.453

1. Objetivo del marco regulatorio y finalidades

El objetivo del Reglamento es desarrollar un conjunto de derechos, principios, reglas, requisitos y procedimientos para implementar estrategias de regularización de la tenencia en Barrios Populares de todo el país en el contexto de las políticas de integración socio urbana definidas en el art. 1 de la Ley Nº 27.453, con el fin de contribuir a dar solución a la situación de precariedad de la tenencia de la población afectada, a mejorar su calidad de vida y asegurar la efectividad de sus derechos. Ello fundado en las facultades conferidas por el art. 6º, inc. 4) de la Ley Nº 27.453 y modificatorias, según las cuales cabe al Ministerio de Desarrollo Social de la Nación definir un marco regulatorio especial para la regularización dominial de las viviendas que se encuentran en los bienes inmuebles identificados en el RENABAP.

2. Ámbito de aplicación

El marco regirá en los procesos de integración socio urbana de los Barrios Populares ejecutados directamente por el Estado Nacional o el Fideicomiso de Integración Socio Urbana y se constituye en un conjunto de presupuestos mínimos para aquellos procesos financiados por el Estado Nacional o el Fideicomiso de Integración Socio Urbana.

3. Definiciones

BARRIO POPULAR. Barrios que se encuentren integrados con un mínimo de OCHO (8) familias agrupadas o contiguas, en donde más de la mitad de la población no cuente con título de propiedad del suelo ni con acceso regular a al menos DOS (2) de los servicios básicos (red de agua corriente, red de energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal)

RENABAP. Se corresponde al Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana, creado mediante Decreto 358/2017 y sus modificatorios.

INTEGRACIÓN SOCIO URBANA. Se refiere al conjunto de acciones contempladas en el Artículo 1 de la Ley N° 27453 y sus modificatorios.

SEGURIDAD EN LA TENENCIA. Se refiere al conjunto de relaciones con respecto a la vivienda y a la tierra, establecido en normas nacionales o locales, o mediante acuerdos no oficiales o híbridos, que permite vivir en el propio hogar en condiciones de seguridad, paz y dignidad. La seguridad de la tenencia es parte integrante del derecho al hábitat y a una vivienda adecuada y tiene por fin la protección frente al desalojo forzoso o arbitrario, el hostigamiento u otras amenazas. Dicha protección puede adoptar diversas gradientes y formas de acuerdo a los usos, costumbres, intereses, necesidades y posibilidades de gestión. A los fines del presente reglamento “tenencia” incluirá la posesión y otras formas de ocupación.

REGULARIZACIÓN DOMINIAL. Incluye todas aquellas acciones destinadas a sanear y/o adecuar la situación dominial de un inmueble con la finalidad de regularizar la tenencia en favor de sus actuales habitantes.

REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA: Incluye todas aquellas acciones destinadas a integrar el barrio popular y las viviendas existentes a las normas de uso, ocupación, construcción y subdivisión que fijan las provincias y los municipios como ancho de calle, tamaño mínimo de parcela, mínimo de superficie para espacios verdes, etc. Esto puede hacerse modificando la situación física del barrio con obras, relocalizaciones, ampliaciones o tramitando normas de excepción que permitan aprobar los planos y demás trámites en las condiciones en las que ya se encuentra el barrio.

4. Derechos y principios rectores.

4.1. Derechos

Las acciones de regularización de la tenencia de Barrios Populares tienen por fin efectivizar derechos de la población habitante en Barrios Populares y se encontrarán abocadas a:

- I) Garantizar la permanencia de los vecinos y vecinas de barrios populares en las tierras de actual ocupación con fines de vivienda única, evitando desalojos por medio de instrumentos que permitan la seguridad en la tenencia individual y colectiva;
- II) Garantizar la movilidad residencial;
- III) Garantizar la herencia de la vivienda;
- IV) Garantizar el acceso a los servicios básicos;
- V) Garantizar el derecho personalísimo al domicilio;
- VI) Garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad tanto estructurales como ambientales;
- VII) Fortalecer la sostenibilidad económica, social y cultural de los habitantes de barrios populares con fines de promover el desarrollo de centros de vida y la proyección tanto personal como comunitaria sostenida en el tiempo;
- VIII) Promover la igualdad y no discriminación en el marco de acceso a políticas públicas de todo tipo.

4.2. PRINCIPIOS RECTORES DESTINADOS A LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Principios rectores destinados a la Administración Pública

El marco regulatorio deberá estar regido por los siguientes principios, que deben ser resguardados por las distintas esferas estatales intervinientes en los procesos de regularización dominial:

- a) Integración Socio Urbana, Derecho al Hábitat y Vivienda Adecuada;
- b) Función social y ambiental de la propiedad y de la posesión;
- c) Información y participación popular;
- d) Perspectiva de género y diversidad;
- e) Justicia Socio Urbana. Protección de grupos excluidos y no Discriminación;
- f) Respeto por la identidad y la cultura;
- g) Arraigo;
- h) Atención a los riesgos de empobrecimiento y exclusión;

- i) Reconocimiento y fortalecimiento de la economía popular;
- j) Complejidad, Integralidad y abordaje desde la singularidad;
- k) Progresividad;
- l) Cooperación;

a. Integración Socio Urbana, Derecho al Hábitat y Vivienda Adecuada.

En todos los ámbitos que sea posible se deberá propiciarse la “cultura del encuentro”¹, promoviendo acciones orientadas a la mejora y ampliación del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el fortalecimiento de las actividades económicas familiares, el redimensionamiento parcelario, la adquisición de tierras para la producción de nuevo suelo urbano, la seguridad en la tenencia y la regularización dominial. Tales acciones deberán ser progresivas, integrales, participativas y con enfoque de género y diversidad

Las acciones de regularización dominial deberán contribuir a asegurar la efectividad del derecho a un hábitat adecuado como un derecho colectivo de todas las personas, sin discriminación de ningún tipo, tanto de las generaciones presentes como futuras. Entiéndase como hábitat adecuado al hábitat justo, inclusivo, sostenible, saludable y seguro.

El ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes debe ser compatible con el derecho a un hábitat adecuado como derecho colectivo, situación especialmente aplicable a la regularización parcelaria donde debe distinguirse entre lo público y lo privado, dando siempre prevalencia a esta última.

Las acciones de regularización de la tenencia deberán aportar a asegurar la efectividad del derecho a una vivienda adecuada, en conformidad con los estándares internacionales de derechos humanos, establecidos especialmente en la Observación General N° 4, N° 7 y N° 26 del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales de Naciones Unidas.

Ello principalmente orientado a:

¹ Según las orientaciones del documento del Equipo de sacerdotes para la pastoral en las villas de CABA y GBA “Reflexiones sobre la urbanización y el respeto por la cultura villera”. Disponible en <https://curasvilleros.wordpress.com/2007/06/11/reflexiones-sobre-la-urbanizacion-y-el-respeto-por-la-cultura-villera/>

- Mejorar la seguridad de la tenencia, fortaleciendo la posesión reconocida por el Estado en sus distintos niveles, para la protección frente al desalojo forzoso o arbitrario, el hostigamiento u otras amenazas. Dicha protección puede adoptar diversas formas de acuerdo a los usos, costumbres, intereses, necesidades y posibilidades de gestión, tales como la propiedad individual, el alquiler, cooperativas de vivienda, entre otras.
- Superar los obstáculos emergentes de la irregularidad de la tenencia para la efectiva disponibilidad de servicios materiales, facilidades e infraestructura indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad, el aseo y la alimentación; lo que supone el acceso a agua potable, energía, calefacción, electricidad seguras e instalaciones sanitarias, entre otras.
- Garantizar la asequibilidad en el proceso de regularización, de la vivienda y de los costos relacionados con ella, los cuales deben ser proporcionales a los niveles de ingresos y no comprometer otras necesidades básicas del grupo familiar, ni de las generaciones futuras, ni deteriorar significativamente su economía poniéndolos en situación de pobreza o indigencia. De este modo, los gastos adicionales generados por el proceso de regularización dominial deben evitar el empobrecimiento de las familias. Deben garantizarse la permanencia de las actividades económicas que estén asociadas a las viviendas de actual ocupación, de manera que no vaya en detrimento del trabajo y los ingresos.
- Proteger y atender a la diversidad de situaciones, teniendo como norte la regularización de la tenencia de una vivienda adecuada a todas las personas, especialmente a las que se encuentran en condición de mayor vulnerabilidad, debiendo asegurarse que la condición económica familiar no impida la regularización dominial. Las distintas jurisdicciones deben ofrecer programas de regularización y vivienda prioritaria a los grupos en situación de vulnerabilidad.
- Asegurar que la regularización esté enmarcada en una mejora de la habitabilidad, que permita superar situaciones de precariedad y un hábitat insalubres. En los procesos de regularización dominial debe priorizarse la radicación definitiva en el lugar de residencia, salvo casos excepcionales vinculados a los procesos de integración socio urbana o a razones ambientales. Debe tenerse especial consideración en eliminar fuentes de contaminación y de recomponer ambientalmente el suelo y el hábitat en el caso de que se encuentren deteriorados.

b. Función social y ambiental de la propiedad y de la posesión.

El proceso de regularización busca dar cumplimiento a la función social y ambiental de la posesión y la propiedad, entendiendo que la vivienda y la tierra constituyen un bien destinado a satisfacer las necesidades básicas de reproducción de la vida de las personas y familias.

Sobre toda propiedad privada grava siempre una hipoteca social, así la propiedad inmueble cumple su función social cuando respeta las exigencias de orden público y los derechos de incidencia colectiva, más allá de los derechos individuales del titular de la propiedad, así como los planes, proyectos y reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, con el fin de garantizar los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, la creación y defensa del espacio público, la calidad de vida, el uso ambientalmente sostenible del territorio y la justicia socio espacial.

La posesión debe ser reconocida en su función social y en el valor que genera al producir espacio urbano. Por tanto, los derechos posesorios de las personas habitantes se ven resguardados por la función social de la vivienda y es necesario fortalecer instrumentos, como el Certificado de Vivienda Familiar creado por el Decreto N° 358/17.

c. Información y participación popular.

Las autoridades competentes deberán garantizar el derecho a la información y a la participación ciudadana en el diseño, implementación y evaluación de las políticas de regularización dominial. La información debe ser completa, adecuada, veraz, oportuna, y accesible.

La participación popular debe atender a las necesidades individuales como colectivas de la población involucrada; considerar las experiencias y capacidades locales, y permitir la representación de diferentes sectores de la comunidad. Escuchar a los vecinos de estas barriadas pobres. Su experiencia comunitaria e histórica, crea una cultura que merece ser respetada e integrada; una sabiduría acerca de la vida a la que no pueden acceder aquellos que no son pobres.

En particular:

- Deberán garantizarse durante todo el proceso diferentes instancias de formación que proporcionen las herramientas necesarias para una toma de decisión plena, autónoma e informada por parte de las personas que habitan en los barrios populares.

-Se debe publicar la información relativa a la tenencia y facilitar el acceso de todos los habitantes del barrio a dicha información en tiempo oportuno.

-Se debe generar una plataforma digital clara y de fácil acceso para hacer consultas y reclamos sobre el avance individual de la regularización.

-Los vecinos y vecinas, en instancia de participación colectiva, deben poder solicitar informes especiales que den cuenta del estado de avance general de los procesos de regularización y la planificación de su ejecución. Asimismo, podrán hacer reclamos formales.

-Los recursos presupuestarios disponibles para el proceso de regularización dominial deben ser notificados con claridad, dejando en claro las limitaciones técnicas y presupuestarias en caso de existir.

d. Perspectiva de género y diversidad

Resulta indispensable que se adopten y apliquen medidas especiales para proteger particularmente a las mujeres y a los miembros de los colectivos LGBTI+. La orientación sexual o la identidad de género no pueden constituir razones que generen discriminación o abuso. Por ello, las jurisdicciones deberán adoptar medidas de protección en los procesos de diseño, implementación y evaluación de la regularización dominial. De igual manera, deben implementarse acciones afirmativas para el especial resguardo y protección de mujeres y personas LGBTI+ en el marco de los procesos de regularización dominial.

e. Justicia Socio Urbana. Protección de grupos excluidos y no Discriminación;

La acción del Estado en esta materia deberá priorizar la atención a aquellas personas y familias que se encuentren en las situaciones de mayor vulnerabilidad social y económica, teniendo particularmente en cuenta a personas con discapacidad, niños, niñas y adolescentes, personas ancianas, hogares monoparentales y monomarentales. La violencia estructural que históricamente padecen estos colectivos deben ser tenidas especialmente en cuenta. De lo contrario la aplicación del régimen en los distintos territorios, puede dar lugar a situaciones que intensifican la desigualdad, los conflictos sociales, la segregación, potenciando, en lugar de prevenir, los círculos de la violencia.

f. Respeto por la identidad y la cultura

Debe garantizarse condiciones democráticas de acceso a todas las personas y comunidades, para el ejercicio de sus derechos y de sus expresiones culturales, como así también a su patrimonio cultural, en perspectiva con la interculturalidad.

En particular, las políticas de regularización dominial deben respetar la identidad étnica y cultural de los pueblos originarios.

g. Arraigo

Los procesos de regularización dominial deberán adoptar todos los resguardos necesarios a fin de promover el arraigo de la población en su lugar de pertenencia, evitando procesos de relocalización involuntaria de manera directa o indirecta como consecuencia de éstas y creando condiciones de hábitat adecuado en sus lugares de origen.

Por aplicación de este principio:

- Deben priorizarse las soluciones *in situ* siempre que sea posible para mitigar y gestionar los riesgos ambientales de causa natural o tecnológica y las amenazas a la salud y la seguridad de sus habitantes; o lograr un equilibrio entre la protección del hábitat y la seguridad de la tenencia; salvo cuando las personas habitantes decidan ejercer su derecho a la relocalización;
- Las normativas o políticas destinadas a proteger la salud pública, la seguridad y el ambiente, o a mitigar los riesgos para la población no pueden servir de fundamento para menoscabar la seguridad de la tenencia de la vivienda;
- La relocalización de la población es procedente como última opción, cuando esté debidamente fundamentada en los criterios del Decreto N° 819/19 y la Disposición N° 1/22 de la Subsecretaría de Gestión de Tierras y Servicios Barriales de la Secretaría de Integración Socio Urbana y la normativa afín y/o complementaria; respetando el arraigo de la población, garantizando la vivienda, sus actividades comerciales y productivas, y evitando desplazamientos a grandes distancias.

h. Atención a los riesgos de empobrecimiento.

Deberán tomarse los resguardos necesarios para que las políticas de regularización de la tenencia no conlleven un empobrecimiento de las familias o precarización de las redes de subsistencia de las personas afectadas. Ello, con el propósito de evitar futuros desplazamientos de la población como consecuencia de sus políticas ya sea por efecto del mercado inmobiliario, por costos excesivos del mantenimiento de la vivienda, por empobrecimiento o precarización de las redes de subsistencia o por conflictos sociales.

Para ello, estas políticas deberán:

- Respetar las actividades comerciales y productivas ya existentes y fomentar otras compatibles;
- Contemplar el equipamiento o espacio adecuado para la reproducción de las actividades económicas preexistentes y aquellas nuevas que se fomenten, ya sea en la vivienda o en la zona afectada;
- Acompañar la formalización de comercios o actividades informales existentes en barrios populares de modo que el proceso de adecuación a las normativas previstas no genere dificultades a las personas afectadas con gastos que superen su capacidad financiera o con procedimientos no ejecutables debido a su complejidad administrativa; y
- En ningún caso la implementación de la política de regularización podrá poner a las familias en situación de indigencia.
- Asegurar la soportabilidad de los gastos luego de la regularización dominial, en particular por medio de tarifas sociales en la provisión de los servicios públicos y exenciones tributarias a los/as habitantes de los barrios populares.
- Asegurar mecanismos para facilitar la transferencia y sucesión de los inmuebles, de manera de desalentar el regreso a la informalidad.

i. Reconocimiento y fortalecimiento de la economía popular

Todo proceso de regularización dominial no sólo no deberá obstaculizar las redes de cuidado y subsistencia formadas por las propias comunidades sino que deberá promover su reconocimiento y posteriormente su posible fortalecimiento a través del acceso a mejorar las condiciones laborales de quienes las integran. Los procesos de regularización podrán tener en cuenta espacios productivos o de servicios que formen parte de la economía popular de los territorios, brindando la institucionalidad necesaria para que eso sea presentado a las autoridades que correspondan para el acceso a mejoras en las condiciones sociolaborales de sus integrantes.

j. Complejidad, Integralidad y abordaje desde la singularidad

Las acciones de regularización de la tenencia deberán atender a la complejidad y heterogeneidad de los barrios populares en que se desarrollan y deben ser un componente

más dentro de las estrategias de integración socio urbana integral del barrio o sector afectado, debiendo evitarse regularizar situaciones de precariedad que impidan o trasladen a las familias el desarrollo de una habitabilidad mínima.

Los procesos de regularización deben ser siempre acompañados por obras de infraestructura urbana, servicios y equipamiento comunitario, que aseguren la integración física y social al entorno urbano.

Las propuestas a realizar en cada barrio requieren de abanicos de alternativas habitacionales que permitan incorporar las perspectivas, expectativas y evaluaciones de cada grupo afectado en virtud de su trayectoria y situación coyuntural. En este sentido, la implementación de metodologías de planificación participativa garantizan la singularidad del abordaje para cada territorio a intervenir.

k. Progresividad

Las acciones tendientes a la regularización dominial no podrán, en ningún caso y en ninguna etapa de su implementación, colocar a las personas habitantes de barrios populares en una situación más desventajosa en relación a la seguridad en la tenencia.

l. Cooperación

Las diversas administraciones públicas y organismos descentralizados intervinientes en procesos de regularización dominial deberán cooperar, de acuerdo con su propia planificación, con el financiamiento, legislación, logística y demás requerimientos necesarios para implementar estrategias de regularización dominial en barrios populares.

El Estado Nacional podrá colaborar en la financiación de los programas de regularización dominial en barrios populares que sean desarrollados localmente. Asimismo, la Administración Pública Nacional, sus organismos públicos y entidades vinculadas o dependientes coordinarán esfuerzos con los Estados Provinciales y Municipales, en materia de regularización dominial para la debida implementación y ejecución de esta política. La colaboración deberá estar destinada a sincronizar acciones a los fines de promover programas de regularización de tenencia efectivos, que podrán consistir, sin limitarse, en las siguientes acciones:

- I. Compartir la información que cada administración o entidad disponga o elabore relativa a estas materias.

- II. Mediante Protocolos Generales de Actuación o convenios que se suscriban entre las partes para acordar ámbitos y compromisos específicos de actuación, facultades y responsabilidades a los fines de llevar a cabo procesos de regularización dominial.

5. COMPONENTES DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN.

5.1. DIAGNÓSTICO Y ABORDAJE EN LA DIVERSIDAD, COMPLEJIDAD Y SINGULARIDAD

El universo complejo y diverso de los barrios populares incluidos en el RENABAP exige un diagnóstico previo a la implementación de los procesos de regularización dominial, el cual deberá contener un análisis dominial, urbano y de infraestructuras que permita identificar oportunidades, principales obstáculos y las estrategias de abordaje que resultan más factibles y convenientes.

En esta línea, se sugiere una evaluación detallada del barrio popular que vaya más allá del estudio del dominio de los inmuebles y refleje el estado de situación integral de la ocupación en todas sus aristas. De esta manera, al analizar los distintos aspectos del barrio, se pueden considerar todas las herramientas legales y administrativas disponibles y elegir la más viable y efectiva considerando la situación particular, en conjunto con los y las habitantes de los barrios.

A tales fines, se acompaña como Anexo I (IF-2023-118542480-APN-SSGTYSB#MDS) un instrumento de diagnóstico para que las Unidades Ejecutoras empleen al momento de diseñar los distintos programas de regularización dominial en función de las herramientas que se enumeran en el presente documento.

Asimismo, la información que se obtenga para realizar el diagnóstico del estado de situación de cada barrio popular puede ser puesta a disposición de la Secretaría de Integración Socio Urbana del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación de forma tal de seguir profundizando y actualizando los datos existentes en el RENABAP.

5.2. CERTIFICADO DE VIVIENDA FAMILIAR

Se deberá fortalecer al Certificado de Vivienda Familiar (CVF) creado por el Decreto N° 358/17 como instrumento de reconocimiento de la posesión emitido por el Estado Nacional. Para lo cual, se deberá:

- Llevar adelante acciones para que entidades públicas y privadas lo reconozcan en la extensión y con las atribuciones conferidas por el Decreto N° 358/17 y sus actualizaciones.
- Complementarlo mediante instrumentos o atributos que lo amplíen y fortalezcan, los cuales pueden ser de naturaleza nacional, provincial o municipal.
- Fortalecer su reconocimiento y oponibilidad mediante estrategias de incorporación a registros inmobiliarios, catastros u otros instrumentos notariales.
- Capacitarse sobre la extensión y con las atribuciones conferidas por el Decreto N° 358/17 y los alcances de la Ley N° 27.453 y modificatorias, para todas las personas que se desempeñen en la función pública en todos sus niveles y jerarquías en los poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial de la Nación y las provincias, haciéndose igualmente extensivo a las autoridades y trabajadores/as.

A los fines de disponer pautas que aporten previsibilidad y certeza jurídica a los/as titulares del CVF, en relación a criterios para el otorgamiento, principios generales, titularidad, aspectos cartográficos, transferencia, actualización de datos, entre otros, por Resolución N° 105/23 de la Secretaría de Integración Socio Urbana del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación se aprobó el REGLAMENTO DE LOS CERTIFICADOS DE VIVIENDA FAMILIAR Y DE ORGANIZACIÓN COMUNITARIA EN EL MARCO DEL REGISTRO NACIONAL DE BARRIOS POPULARES. En este mismo sentido, se seguirá trabajando con distintas pautas para robustecer los derechos reconocidos por el Certificado, su trazabilidad, su oponibilidad a terceros, etc.

5.3. INSTRUMENTOS DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL

Atendiendo al principio de integralidad, complejidad y abordaje de la singularidad, el saneamiento necesario para la regularización de la tenencia suele requerir diversas herramientas en virtud de las particularidades de cada barrio popular, la estrategia a seguir en cada uno surge con mayor claridad del diagnóstico.

En función de la manda establecida en la Ley N° 27.453, la prioridad pública se encontrará abocada a profundizar la función social del suelo y la propiedad promoviendo estrategias de regularización que impliquen la transferencia directa entre los titulares dominiales de los inmuebles y los habitantes de barrios populares, aportando en la generación de condiciones jurídicas y administrativas propicias para el saneamiento dominial del suelo.

Complementariamente, ante la imposibilidad o dificultad de avanzar en un saneamiento dominial directo a los ocupantes, la estrategia se encontrará abocada a que el Estado en cualquiera de sus tres niveles adquiera los inmuebles para luego avanzar con la regularización de la tenencia en favor de sus ocupantes.

De ser necesario la adquisición previa del suelo por parte de la autoridad pública, deberán priorizarse aquellos instrumentos que otorguen mayor valor a la posesión y uso efectivo del suelo en que se ubica el Barrio Popular y permitan una regularización sostenible en el tiempo.

5.3.1 DIRECTO ENTRE TITULAR DOMINIAL Y OCUPANTES

El Estado nacional o los estados provinciales o municipales deberán promover, facilitar, remover obstáculo, agilizar, reducir costos y garantizar el acceso cuando se reúnan las condiciones necesarias a los siguientes instrumentos, entre otros:

5.3.1.1. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. Es un modo de adquirir el dominio originario sobre el bien inmueble, reconocida en el artículo 1897 y concordantes del CCyCN. Por ese mecanismo, el poseedor de una cosa adquiere el derecho real de dominio sobre ella, mediante la posesión pacífica e ininterrumpida de un inmueble por un período mayor a 10 o 20 años, según el caso. Únicamente se realiza a través de proceso judicial y de manera individual. Debiendo en su caso, promover el acceso a la justicia y el acceso a los instrumentos de prueba necesarios para su acreditación.

5.3.2.2. COMPRAVENTA DEL INMUEBLE. En los casos donde exista un acuerdo entre el titular dominial y el ocupante, podrá instrumentarse una compraventa, regulada mediante el CCyCN en los artículos 1123 y concordantes, por el cual los ocupantes del inmueble adquieren directamente el inmueble al propietario. En dicho marco, las representaciones estatales intervinientes en el proceso de integración socio urbana deberán establecer mecanismos y dispositivos tendientes a garantizar el acceso a la escrituración social, previendo mecanismos de apoyo económico y asesoría legal. Un ejemplo de estos mecanismos es el previsto en la Ley de la Provincia de Buenos Aires N° 10.830.

5.3.2.3. MECANISMO LEY N° 24.374. Establece el procedimiento administrativo de regularización dominial a favor de las personas ocupantes que, con causa lícita, acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres años con anterioridad al 1º de enero de 2009, respecto de inmuebles edificados urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente. Es un proceso individual, con costos sobre los solicitantes

como el pago de mensura y el 1% de la valuación de la vivienda que realiza el escribano actuante. Requiere entrega de documentación probatoria de la posesión. Para consolidar la inscripción, deben transcurrir diez (10) años desde su inicio. Debiendo el Estado Nacional, promover la adhesión a la ley de aquellas provincias que aún no lo han realizado, fortalecer conjuntamente con los estados provinciales y municipales los mecanismos administrativos creados por la ley para su implementación.

Puede consultarse recomendaciones en ANEXO II (IF-2023-118543848-APN-SSGTYSB#MDS)

5.3.3 CON PREVIA ADQUISICIÓN PÚBLICA DE DOMINIO

5.3.3.1. PRESCRIPCIÓN ADMINISTRATIVA Y ACCESIÓN DE POSESIÓN. Instrumento regido por la Ley Nº 24.320 a nivel provincial y municipal y por la Ley Nº 20.396 a nivel Nacional, implica que las representaciones estatales podrán hacer uso de la herramienta de prescripción en iguales términos a los establecidos en el apartado de prescripción adquisitiva, es decir implica un ejercicio efectivo de posesión por parte del Estado. Este instrumento reviste la ventaja de no necesitar un proceso judicial para sanear el dominio, ni implica una erogación pública.

Sumado a ello, para el caso de Barrios Populares, en conformidad de con lo establecido en el artículo 8 inciso 5 de la Ley Nº 27.453 se podrá optar por utilizar la accesión de posesión, herramienta mediante la cual la posesión individual, ejercida por los habitantes de barrios populares, es transferida al Estado para que este lleve adelante las acciones correspondientes de adquisición por prescripción. Dicha estrategia no implica proceso judicial y la adquisición de los inmuebles puede realizarse colectivamente. A su vez, será la propia representación estatal adquirente la que lleve adelante la posterior transferencia de dominio a los habitantes.

Pueden utilizarse como referencia la guía elaborada por la Secretaría de Integración Socio Urbana, ANEXO III (IF-2023-118545847-APN-SSGTYSB#MDS)

5.3.3.2. ABANDONO. Dicha herramienta encuentra fundamento en el CCyCN en los artículos 236 y 1907. Supone una de las formas de extinción del dominio por parte de su titular, siendo una acción unilateral del mismo que puede acreditarse de distintas formas. El art. 8, inc 5, de la Ley Nº 27.453, dispone que dicho instrumento puede ser utilizado por el Estado nacional para la regularización de los Barrios Populares. Requiere intervención judicial a fin de declarar el estado de abandono del inmueble para lo cual deberá acreditarse prueba que dé cuenta de tal estado. Dentro de la misma, se tendrá en cuenta el tiempo y estado de ocupación,

acumulación de deudas tributarias, falta de mantenimiento por parte del titular dominial, ausencia al llamado de avenimiento en el proceso expropiatorio y demás elementos que den cuenta de la situación objetiva y subjetiva de abandono.

Pueden utilizarse como referencia la guía elaborada por la Secretaría de Integración Socio Urbana, ANEXO IV (IF-2023-118547942-APN-SSGTYSB#MDS)

5.3.3.3. HERENCIA VACANTE. Aplicable cuando el inmueble pertenece a un titular dominial fallecido sin herederos. Dicha herramienta requiere de denuncia y posterior intervención judicial a fines de cotejar la vacancia de la misma. La herramienta encuentra su marco regulatorio en los Códigos Procesales provinciales y nacional sumado a normativa de aplicación local. Por ejemplo, la Provincia de Buenos Aires cuenta con el Decreto-Ley N° 7322/67 que dispone las normas para la denuncia de herencias vacantes. En caso de prosperar, el inmueble se integrará al patrimonio del Estado. Resulta importante generar o consolidar un régimen de administración y eventual disposición tratándose de inmuebles vacantes en los que se asientan Barrios Populares, para asegurar que los mismos se destinen a la regularización de la tenencia a favor de sus ocupantes..

5.3.3.4. EXPROPIACIÓN. La misma tendrá lugar en el marco de la Ley N° 27.453 aplicable a todos los barrios populares del RENABAP integrantes de su anexo normativo (artículo 2). El sujeto expropiante es la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) y el procedimiento expropiatorio se encontrará regido por la Ley N° 21.499 de Expropiaciones. Estableciendo la Ley N° 27.453 un supuesto de expropiación genérica, los agentes competentes deberán realizar la previa determinación de los inmuebles declarados de utilidad pública con fines de promover el proceso expropiatorio sobre un bien determinado. A su vez, en el marco de la Ley N° 21.499 el titular dominial del inmueble podrá iniciar la expropiación inversa mediante la cual el titular dominial exige a la representación estatal la ejecución del proceso expropiatorio.

5.3.3.5. ADQUISICIÓN DIRECTA. Las representaciones estatales o el FISU pueden realizar la compra del inmueble de forma directa. Para tal fin deberán dar cumplimiento con los requisitos procedimentales de adquisición de bienes inmuebles correspondientes a cada jurisdicción.

Los inmuebles donde se asientan los barrios populares deberán ser adquiridos exclusivamente con fines de regularización dominial.

En caso de que los inmuebles a ser adquiridos presenten deudas significativas, son plausibles de aplicación mecanismos de compensación para la adquisición. Dichos mecanismos deberán ser regulados por la normativa correspondiente a cada jurisdicción.

5.3.3.6. COMPENSACIÓN. La compensación, que también puede incluir la dación en pago, puede instrumentarse para la satisfacción de obligaciones de un particular por deuda de diversa índole ante el estado en sus distintos niveles, inclusive habiéndose regulado en múltiples municipios la entrega de suelo como forma de pago de las obligaciones emergentes del cobro de plusvalías urbanas.

5.3.3.7. REAJUSTE DE TIERRAS. Podrá aplicarse este sistema de reparcelamiento en aquellos barrios del RENABAP en los que sea necesario que las personas habitantes transfieran su respectivo derecho a la unidad ejecutora provincial, municipal, o el Fideicomiso para que utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades parcelarias y realizar las operaciones de regularización dominial de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto. Los proyectos que requieran la utilización del mecanismo de reajuste de tierras también podrán ser desarrollados por grupos de vecinos/as asociados/as a través de un plan particularizado, o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado. La Provincia de Buenos Aires regula este mecanismo por lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley Provincial N° 14.449.

5.3.3.8 CONSORCIOS URBANÍSTICOS. Podrán utilizarse consorcios urbanísticos para la ejecución de proyectos de urbanización o edificación, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estas personas humanas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o de edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas.

Se deberán promover mecanismos de adquisición y compensación específicos para barrios populares con fines de integración urbana que garanticen la celeridad en el proceso a la vez que resguarden la permanencia de los actuales poseedores.

5.4. ALTERNATIVAS DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL

Una vez adquirido el suelo por el Estado en alguno de sus niveles, por el FISU o bien tratándose de suelo público, al momento de diseñar las políticas de regularización se debe tener en cuenta que su objetivo principal es el reconocimiento del derecho a la vivienda y a la tenencia segura del suelo. Esto no se reduce únicamente al derecho de propiedad, por lo que se pueden contemplar una serie de opciones jurídicas, que deberán implementarse conforme a los principios reseñados.

En el presente apartado, se exploran algunas alternativas a la regularización por propiedad individual que pueden ser tenidas en cuenta:

5.4.1 DERECHO DE SUPERFICIE (ARTS. 2114 A 2128 CCYCN)

Supone la separación del suelo de lo edificado en él, permitiendo desplegar estrategias diferenciadas, pudiendo en su caso otorgar a los habitantes de los barrios populares la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de construir o sobre lo ya construido por un máximo de 70 años en conformidad con el CCyCN. Resulta eficiente para agilizar situaciones donde un barrio esté asentado sobre parcelas cuya subdivisión no se corresponde con la subdivisión real de su ocupación o para aquellos casos donde sea beneficioso que el Estado mantenga la disposición material y jurídica del inmueble.

El derecho real de superficie permite constituir derechos de garantía; afectar la construcción al régimen de propiedad horizontal y transmitir o gravar como inmuebles independientes las viviendas, locales o unidades privativas (sin necesidad de consentimiento del propietario).

A fin de garantizar su aplicabilidad como herramienta de utilidad para la regularización dominial, debe articularse con los Registros de la Propiedad Inmueble de cada Provincia, la generación de procedimientos específicos de constitución para barrios populares.

A su vez, con fines de celeridad administrativa, se deberá promover que el plano de mensura no sea un requisito exigible para este mecanismo, siendo suficiente un croquis para la identificación de los inmuebles. Ejemplo de ello resulta la Disposición Técnico Registral Nº 3/2020 de la Provincia de Misiones.

5.4.2 USUFRUCTO (ARTS. 2129 A 2153 CCYCN)

El propietario conserva la disposición material y jurídica del inmueble a la vez que permite a un tercero el usar, gozar y disponer jurídicamente en el marco de sus atribuciones. Puede constituirse de forma gratuita y vitalicia a favor del beneficiario. Debe observarse que dicho derecho se extingue por causal de muerte del beneficiario por lo que, las representaciones estatales deberán promover mecanismos a fin de garantizar la herencia de la casa habitación a los descendientes bajo las mismas facultades de uso, goce y disposición.

Dicho instrumento no implica un cambio en la titularidad dominial por lo que las representaciones estatales titulares deberán promover políticas de uso del suelo que garanticen su funcionalidad en el marco de políticas de integración urbana.

5.4.3 CONCESIÓN DE USO DE BIENES DEL ESTADO NACIONAL (DECRETO N° 1023/01 (ART. 4), ANEXO AL DECRETO N° 436/00 (ARTS. 2 Y 149 A 162), DECRETO N° 1382/12 (ART. 8 INC. 10), REGLAMENTO DE GESTIÓN DE BIENES DEL ESTADO NACIONAL (RESOLUCIÓN AABE 177/2022) ARTS. 26 A 41)

Ello implica regularizar mediante un contrato por el que los administrados, actuando a su propia costa y riesgo, ocupen, usen o exploten, por tiempo determinado, bienes pertenecientes al dominio público o privado del ESTADO NACIONAL, al que pagarán un canon en forma periódica y de acuerdo a las pautas que establezcan los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares. Este mecanismo de regularización, no requiere plano de mensura ni escritura y es implementado mediante procedimiento administrativo.

5.4.4 CONDOMINIO (ARTS. 1983 A 2037 CCYCN)

Ello implica regularizar mediante el derecho real de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parte indivisa. Las partes intervinientes podrán mediante el contrato de copropiedad y/o el reglamento interno, fijar obligaciones específicas de uso, goce y administración. Es este punto donde se recomienda ajustarlo al uso y ocupación efectiva de la parcela o manzana que se busque regularizar. Cada condómino debe pagar los gastos de conservación y reparación, las mejoras necesarias y reembolsar a los otros lo que hayan pagado en exceso con relación a sus partes indivisas. Es importante informar a las familias que regularicen mediante este instrumento, sobre el régimen de pago de deudas y las variantes de enajenación.

5.4.5 PROPIEDAD HORIZONTAL (ARTS. 2037 A 2072 CCYCN)

Regularizar mediante propiedad horizontal, supone reconocer que cada titular es dueño de una parte propia (su vivienda) y es cotitular, junto con el resto de las persona que habitan en su lote, predio o edificio, de las partes comunes. Es un instrumento que puede utilizarse en caso de que sea difícil adaptar los lotes propios o edificaciones propias a la normativa urbana. Se debe dar acompañamiento a los propietarios de los inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal para la conformación de los instrumentos obligatorios de la ley, como ser el Reglamento de Propiedad Horizontal u otros reglamentos internos que se dicten. Asimismo, se deberá acompañar a consolidar la Organicidad del Consorcio, como presupuesto de su personalidad, con órganos necesarios y obligatorios: la Asamblea (voluntad consorcial) y el Administrador (representación legal y orgánica). El Consejo de Propietarios es optativo y disponible a la voluntad consorcial.

Dicho mecanismo resulta útil en barrios de alta densidad pero requerirá de mensura y confección de reglamento. A su vez, resulta necesario que las autoridades competentes promuevan normativas que atiendan los costos registrales como así también los gastos y requerimientos aparejados a la estructura consorcial generando regímenes específicos de consorcio social que permitan el sostenimiento administrativo.

5.4.6 CONJUNTOS INMOBILIARIOS (ARTS. 2073 A 2113 CCYCN)

Conforma un derecho real de propiedad horizontal especial. Puede aplicarse en general cuando el terreno donde se asienta la edificación pertenece o puede pertenecer individualmente a cada poseedor. Siendo solo copropiedad con relación a los espacios de usos común como calles, pasillos, equipamientos comunitarios. Puede ayudar a desplegar estrategias diferenciadas entre el macizo y los habitantes de cada futura parcela. Se debe acompañar a todos los propietarios que vivan en un inmueble afectado al régimen de propiedad horizontal a la conformación de los instrumentos obligatorios de la ley, como ser el Reglamento de Propiedad Horizontal u otros reglamentos internos que se dicten. Asimismo, se deberá acompañar a consolidar la Organicidad del Consorcio, como presupuesto de su personalidad, con órganos necesarios y obligatorios: la Asamblea (voluntad consorcial) y el Administrador (representación legal y orgánica). El Consejo de Propietarios es optativo y disponible a la voluntad consorcial. Deberán adoptarse todas las medidas necesarias para evitar que este mecanismo de regularización genere una fractura o segregación urbana.

6. INSTRUMENTOS URBANOS DE REGULARIZACIÓN: ZONAS ESPECIALES DE INTEGRACIÓN SOCIO URBANA.

La regularización de la tenencia debe ir acompañada de un proceso de regularización urbana por lo que la división de competencias propias de las Provincias y Municipios importa un factor fundamental que debe complementar la política pública desarrollada por el Estado Nacional.

En dicho contexto es que surge la necesidad de poseer una herramienta urbanística específica sobre los barrios populares que se identifican a nivel federal a fin de instrumentar el principio de cooperación y aunar esfuerzos para una política mancomunada de integración socio urbana.

Como herramienta urbanística, existen en la actualidad muchas iniciativas a nivel municipal y provincial, respecto a la creación de zonificaciones especiales de integración socio urbana (ZEISU), por citar algunas las ZONAS ESPACIALES DE HÁBITAT SOCIAL (de la Ley bonaerense N 14.449) o la ordenanza N° 13.332 de la Ciudad de Córdoba. Dichas zonas, son áreas del territorio destinadas al cumplimiento de los procesos de integración socio urbana, definidos y declarados de interés público por el artículo 1 de la Ley N° 27.453 más aquellas áreas necesarias para la ejecución de nuevos proyectos de vivienda para habitantes de barrios populares. La afectación de un polígono determinado a esta normativa urbanística especial permite establecer nuevas formas de ocupación del suelo, la modificación de la trama, la reestructuración urbana o ambiental, la preservación de identidades locales y culturales, la regularización de la tenencias, los incentivos fiscales, la aplicación de tarifas sociales para los servicios básicos, etc.

Dichas zonas especiales deberán reconocer el estado de ocupación y la consolidación de los barrios populares al mismo tiempo que deberán asegurar el derecho a una vivienda adecuada y el principio de arraigo, garantizando como estándares mínimos: acceso a los servicios públicos; acceso a espacios públicos y calles y eliminación de barreras urbanas; saneamiento y mitigación ambiental; restricciones sobre parcelamiento y edificabilidad que aseguren usos habitacionales de baja escala para la población objetivo; seguridad en la tenencia; gastos soportables evaluados en relación con el ingreso familiar, entre otros.

Por otro lado, para dar cumplimiento con los objetivos para los que fueron diseñadas, las ZEISU deberán contemplar tres dimensiones:

1. Limitaciones jurídicas: los beneficiarios/as de soluciones habitacionales en inmuebles dentro de las ZEISU sólo podrán ser personas humanas sin otra propiedad a su nombre o cooperativas de vivienda (conformadas sólo por integrantes que individualmente reúnan los requisitos que se impongan para las personas humanas) y que se encuentren censadas en los relevamientos ejecutados en el marco del RENABAP. El destino de los inmuebles debe ser de vivienda única y se podrá admitir uso mixto con fines comerciales o productivos de escala barrial, de titularidad y gestión de los/as habitantes de los barrios populares. Los mismos requisitos se exigirán a los futuros compradores y regirá el derecho de preferencia en favor de la autoridad de aplicación.
2. Limitaciones morfológicas: Se deben fijar límites al parcelamiento y la edificabilidad que aseguren el sostenimiento de actividades residenciales de densidad media y media baja, admitiendo usos mixtos compatibles con la vivienda. Se prohíbe la acumulación o englobamiento de parcelas con el objetivo de realizar grandes desarrollos.
3. Incentivos a la permanencia: Para garantizar la permanencia y evitar los desplazamientos que puedan suceder por el encarecimiento de los costos de vida producidos por la formalización de los servicios, se propone un sistema específico para estas zonas de reducciones y exenciones tributarias, ajustándose los impuestos, contribuciones y tasas locales a las economías de los hogares de los barrios populares.

Se acompaña como ANEXO V (IF-2023-118551258-APN-SSGTYSB#MDS) una propuesta de modelo de ordenanza municipal.

7. REGLAS ESPECÍFICAS PARA LA REGULARIZACIÓN AL OCUPANTE

7.1. Persona a cargo de la tareas de cuidado/perspectiva de género

La Ley N° 27.453 indica en su artículo 6 inciso 4) que: *“El marco regulatorio deberá garantizar la seguridad en la tenencia de las personas a cargo de las tareas de cuidado”*.

Al respecto, se establece:

- 1) El instrumento empleado a los fines de la regularización se otorgará preferentemente en beneficio de mujeres, las cuales bajo ninguna circunstancia pueden quedar excluidas del instrumento de regularización.

- 2) En casos de matrimonio, unión convivencial o unión de hecho, se podrá otorgar el instrumento de regularización en favor de las dos personas que la conforman, si hubiera mutuo consentimiento informado de ambas.
- 3) En casos de hogares monoparentales/ monomarentales, la regularización se hará en beneficio de la persona a cargo de las tareas de cuidado.
- 4) En los casos en que existan situaciones de violencia de género, según la Ley N° 26.485, se tendrá en cuenta siempre la voluntad de la mujer o persona víctima de violencia de género, de acuerdo a los siguientes criterios:
 - a) evitar la revictimización;
 - b) confidencialidad;
 - c) consentimiento informado;
 - d) no exigencia de denuncia;
 - e) articulación con recursos locales e internos.
- 5) Si hubiera más de un grupo familiar en el mismo inmueble, deberá regularizarse en beneficio de cada grupo familiar de acuerdo a las reglas precedentemente establecidas.
- 6) Las futuras transferencias de inmuebles sujetos al presente régimen deberán seguir las mismas reglas que han sido establecidas en el marco.

7.2. Derecho de preferencia y transferencias futuras.

La Ley N° 27.453 indica en su artículo 6 inciso 4) que: *“La autoridad de aplicación gozará del derecho de preferencia ante futuros actos de disposición sobre aquellos bienes inmuebles sujetos al presente régimen.”* En relación al control de las transferencias futuras a través del derecho de preferencia, se establece:

- 1) En favor del Fideicomiso “Fondo de Integración Socio Urbana” o el Organismo que en un futuro adquiera el inmueble un PACTO DE PREFERENCIA de conformidad a lo establecido en el artículo 1165 del Código Civil y Comercial de la Nación, por un plazo de CINCO (5) AÑOS a partir de la fecha del instrumento de regularización. Si la persona que está dispuesta a comprar la vivienda fuera titular de un Certificado de Vivienda Familiar, el Fideicomiso no deberá ejercer el derecho de preferencia.
- 2) El Fideicomiso se reserva la posibilidad de adquirir en retroventa la vivienda para aquellos casos que el grupo familiar no cumpla con la finalidad de vivienda única para la cual se le ha asignado la misma, así como la prioridad de opción de compra frente a cualquier otro interesado en adquirir la propiedad, todo ello por el plazo de CINCO (5)

años. En todos los casos, las viviendas adquiridas deberán ser destinadas a familias registradas en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP). Dichas condiciones deberán constar en las correspondientes escrituras traslativas de dominio o el instrumento de regularización que se utilice.

Iguals previsiones se recomiendan para los procesos de regularización llevados adelante sobre suelo de dominio provincial o municipal.

3) Respecto de las transferencias futuras, además del derecho de preferencia, el comprador debe ser una persona humana. En ningún caso puede ser una persona jurídica, salvo en los casos de cooperativas, otras formas asociativas y organizaciones que estén integradas por personas humanas que cuenten con Certificado de Vivienda Familiar.

7.3. Contraprestación

El artículo 6 inciso 4 de la Ley Nº 27.453 manda a establecer las contraprestaciones que asumirán los ocupantes de los bienes inmuebles, promoviendo las condiciones más beneficiosas para la adquisición de dominio o uso de los inmuebles. Establece asimismo que las cuotas a pagar no podrán superar el veinte por ciento (20%) del ingreso familiar, contemplándose en dicho porcentaje el costo de los servicios públicos.

1. Los planes para el pago de la contraprestación serán de SESENTA (60) cuotas de igual valor, mensuales y consecutivas para la cancelación total de la deuda y por todo concepto. El monto de pago mensual se establecerá al momento de la suscripción del instrumento de seguridad en la tenencia y su valor no podrá exceder el cinco por ciento (5%) de la CANASTA BÁSICA ALIMENTARIA definida por INDEC, siempre que se trate del acceso en propiedad. Si no fuere este el caso, el monto de la contraprestación deberá ajustarse sin posibilidad de superar este monto.
2. Aquellas personas que se encuentran en situación de especial vulnerabilidad, como personas con discapacidad, personas adultas mayores, mujeres víctimas de violencia de género, hogares compuestos por niños, niñas y adolescentes, o las que oportunamente determine la autoridad de aplicación, podrán ser eximidas del pago con la presentación de una declaración jurada a tales efectos. Asimismo, quedarán exentas de abonar la contraprestación aquellas personas beneficiarias cuyos ingresos familiares se encuentren por debajo de la Canasta Básica Alimentaria.

3. En ningún caso la incapacidad de pago vulnerará los derechos reconocidos en el marco legal a favor de las personas beneficiarias. El cumplimiento de la obligación de abonar la contraprestación no podrá exponer a las personas beneficiarias a la situación de indigencia.
4. No podrán iniciarse desalojos por incumplimiento en el pago de las cuotas, pudiendo articular, con el grupo familiar que se trate, mecanismos alternativos para el cumplimiento de los planes de pago.
5. De igual modo, el plan de financiación no se dejará sin efecto por el incumplimiento y/o la mora y podrá ser continuado por herederos y cohabitantes. Asimismo, la deuda podrá ser cedida en los términos del artículo 1632 del Código Civil y Comercial de la Nación.
6. La determinación del monto de pago, como el inicio del mismo, quedará condicionado al momento de la firma del instrumento que otorga seguridad en la tenencia deberá establecerse la cuota a pagar, deduciendo los impuestos y tasas por servicios públicos reales o presuntos. La autoridad de aplicación podrá establecer un año de gracia para comenzar el pago de las cuotas desde el momento de la firma/entrega del instrumento que otorga seguridad en la tenencia. En caso que el adjudicatario solicite una nueva prórroga, tras la realización de un informe social del grupo familiar y, en caso de que el Fideicomiso lo considere necesario, podrá renovarse el plazo de gracia. En caso que no conceda la prórroga se deberá notificar al adjudicatario los motivos de la negativa.
7. Para los barrios que se asienten en inmuebles que sean de titularidad de la Unidad Ejecutora (provincial o municipal u organización), la misma podrá avanzar en la regularización del inmueble a nombre de los/as beneficiarios/as de forma gratuita.
8. En los casos en que los proyectos requieran el financiamiento de la Secretaría de Integración Socio Urbana y/o el Ministerio de Desarrollo Social de la Nación y/o al Fondo de Integración Socio Urbana y/o cualquier otro programa con fondos nacionales, no se podrá establecer una contraprestación más alta de lo definido en este apartado.

7.4 Alquileres

Atendiendo a la existencia de viviendas en alquiler en barrios populares, resulta necesario plantear estándares mínimos que deben ser respetados en el marco de los procesos de regularización dominial por la autoridad de aplicación que corresponda:

1. Los procesos de regularización dominial deberán buscar satisfacer el derecho a la vivienda digna y la seguridad en la tenencia de todos los y las habitantes del barrio popular, incluyendo a la población inquilina en particular y a los/as tenedores de la vivienda en general (por ejemplo, las familias que habitan en una vivienda prestada).
2. Deberán realizarse relevamientos domiciliarios que garanticen la correcta identificación de la población inquilina, con los cuidados y recaudos necesarios del caso, habilitando supletoriamente instancias barriales o ante la autoridad de aplicación donde puedan presentarse y solicitar el relevamiento.
3. Deberá realizarse un tratamiento específico de esta población en los procesos de regularización dominial, garantizando la participación vecinal y requiriendo siempre el consentimiento informado de la población afectada. Dicho tratamiento deberá considerar los diferentes usos de los locadores: vivienda como alquiler para inversión o como recurso económico de subsistencia.
4. En ningún caso el proceso de Regularización Dominial debe empeorar la situación de la población inquilina y/o vulnerar sus derechos. Deberán tomarse medidas específicas para evitar la situaciones de desalojo forzoso.
5. Se respetarán los acuerdos preexistentes entre familias locadoras y locatarias, siempre que se ajusten a derecho, y se buscará incentivar la formalización por medio de contratos escritos entre las partes. Adicionalmente, se podrán establecer instancias de mediación o negociación con intervención de las Unidades Ejecutoras.
6. Perspectiva de género: se deberá contemplar un cuidado específico para que el proceso no genere situaciones de violencia, con especial énfasis en las situaciones de violencia de género.

7.5. Comercio familiar popular

La Ley establece que la finalidad de las viviendas regularizadas debe ser la de vivienda única, familiar y de ocupación permanente, contemplando el comercio familiar. En consecuencia, al momento de implementar las distintas estrategias de regularización, se debe considerar:

1. La Unidad Productiva familiar es aquella donde la familia reside y realiza actividades laborales, comerciales o productivas, como fuente de sustento familiar.
2. La regularización dominial de las viviendas no puede afectar las actividades o relaciones comerciales existentes y, siempre que sea posible conforme a derecho, debe colaborar a su formalización y fortalecimiento.

3. Los programas de regularización dominial deberán tener en cuenta las particularidades de cada actividad comercial que se desarrolle a nivel local al momento de diseñar las estrategias. (Por ejemplo: tamaño mínimo de los inmuebles conforme su explotación, opciones de tenencias colectivas, etc).
4. En aquellos casos donde exista una vivienda donde se practique el comercio familiar y la relocalización sea procedente, se deberá ofrecer una solución integral tanto habitacional como productiva.
5. Corresponde implementar un régimen diferenciado para aquellos inmuebles de los barrios populares explotados únicamente con fines comerciales (sin uso residencial) que deberá necesariamente establecer una instancia participativa para receptar las opiniones de los y las habitantes del barrio.

8. RECOMENDACIONES.

Se exhorta a las Autoridades Nacionales, Provinciales y/o Municipales en orden a sus competencias y responsabilidades la adopción de medidas de reforma normativa, con el objeto de profundizar el desarrollo de distintas estrategias de regularización que contribuyan a modificar la estructura de la tenencia de la tierra.

De este modo, se proponen algunos cambios con alto impacto en el régimen de tenencia del suelo puede ser el incorporado a este documento como ANEXO VI (IF-2023-118555601-APN-SSGTYSB#MDS)

Los mismos, se encuentran abocados a fortalecer la posesión efectiva, el interés público y la función social de la tierra. Incluye: a) reformas orientadas a generar un régimen de usucapión especial urbana; b) fortalecer el régimen nacional, provincial y municipal de prescripción administrativa; c) actualización y fortalecimiento de la Ley N°24.374; d) Adaptar las normas de abandono; entre otras.



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: REGLAMENTO - MARCO REGULATORIO ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL DE BARRIOS POPULARES

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 26 pagina/s.