



FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

En Argentina, y en América Latina en general, el recurso suelo urbano ha jugado un papel importante en el desarrollo. Las deficiencias en la distribución de este recurso, asociadas muchas veces a la falta de una adecuada planificación del territorio, han derivado en una serie de situaciones que se verifican en la realidad, particularmente la de las ciudades, que atentan contra el desarrollo equitativo y la calidad de vida de los ciudadanos.

Esta situación no difiere de la que comienza a visualizarse de modo incipiente en algunas ciudades de mediana escala en nuestra provincia y, de modo más marcado, en otras de mayor tamaño, encontrándonos ahora ante la posibilidad real de actuar a través de mecanismos regulatorios que permitan atenuar los impactos de los procesos de especulación sobre el suelo urbano, evitar su profundización y encontrar soluciones de mediano y largo plazo sobre la base de un esquema más equitativo y democrático en el acceso al suelo y a la vivienda.

América Latina es una de las regiones más urbanizadas del mundo, en la que, a su vez, se verifica una tasa de crecimiento poblacional urbana que se acelera cada año. Durante el siglo XX, el porcentaje de población residente en ciudades aumentó de 25% a 75,8%. Dicho crecimiento, muchas veces ausente de un encuadre planificado y normativo adecuado, ha generado serios problemas de segregación socioespacial, informalidad e ilegalidad de la tenencia del suelo urbano y un esquema de concentración en la distribución de los recursos, especialmente el suelo con servicios y en condiciones de ser habitado.

En Argentina, casi el 90% de la población vive en ciudades, siendo éste un fenómeno que deriva tanto del aumento de la migración rural-urbana, como de la migración internacional. Como consecuencia de esto, el país evidencia un importante descalce entre la demanda de soluciones habitacionales y la oferta disponible – lo cual genéricamente se identifica como déficit habitacional –, que considerando los distintos tipos de segmentos va desde los 3.931.382 familias que presentan problemas de tenencia de su vivienda a los 2.705.861 hogares con condiciones sanitarias inadecuadas.

La realidad en números no siempre da cuenta de la dimensión y alcance del problema, que muchas veces puede visualizarse en la foto de algunas de las



principales ciudades del país y que muestran en forma combinada el crecimiento de la construcción de viviendas de alta gama, muchas veces con altos índices de densificación y aprovechamiento del suelo, y la proliferación (incluso en sus márgenes) de ocupaciones informales y asentamientos irregulares de familias con ingresos de subsistencia y alto grado de vulnerabilidad social. Esta situación se complementa por una escasa oferta de suelo público y falta de infraestructuras de servicios básicos; mercados de suelo urbano servidos que presentan cada vez más limitaciones de acceso y un mercado de alquileres cada vez más significativo que atiende la demanda insatisfecha de sectores medios. Los precios de la tierra urbana aumentan, mucho más que el aumento del ingreso de los habitantes, se profundiza la brecha entre salarios y valores del suelo y la vivienda y se amplía, aún más, la brecha entre oferta disponible y demanda de soluciones habitacionales, incluyendo en forma sostenida y creciente a ciudadanos y habitantes con diferentes niveles económicos.

Sin lugar a dudas, está en el propio proceso de crecimiento desequilibrado de ciertos sectores urbanos, la causa básica y fundamental que determina la presión al alza de precios del suelo en algunas localizaciones y, por ende, la exclusión de vastos sectores en materia de acceso a suelo y vivienda. Este proceso de exclusión crece y se profundiza en las diferentes localidades, teniendo mayor o menor impacto en función de la existencia o no de instrumentos normativos y regulatorios que capten u orienten los beneficios y efectos positivos desde los sectores más pujantes hacia aquellos sectores más degradados. La informalidad en la ocupación del suelo y la vivienda no es un fenómeno aleatorio ni azaroso, es un fenómeno complejo que comprende múltiples asuntos relacionados con la tenencia de tierras: el incumplimiento de normas y reglamentos urbanos, la provisión inadecuada de servicios públicos y equipamientos y la ocupación de áreas indebidas, entre otros. Los asentamientos informales se originan en invasiones de tierras públicas o privadas, ventas de títulos cuestionables en mercados paralelos, propietarios legalmente capacitados con títulos de propiedad que no observan las normas y reglamentos urbanos existentes. La informalidad tiene altos costos para la sociedad como conjunto, razón por la cual debe ser abordada entendiendo que su solución es un bien meritorio y valioso para toda la comunidad.

Las consideraciones antes expuestas fundamentan la necesidad de instrumentar políticas que permitan disuadir o limitar la tenencia especulativa de suelo



urbano, promover la integración social y urbana de asentamientos irregulares, diversificar y ampliar la oferta de soluciones que permitan atender la segmentada demanda habitacional e incorporar instrumentos que alienten la redistribución de ingresos entre sectores con capacidad y acumulación en términos de bienes inmobiliarios y aquellos excluidos del acceso a suelo servido y a la vivienda.

Revertir estas situaciones y avanzar hacia ciudades más democráticas, justas, sostenibles y funcionales requiere voluntad y decisión, pero por sobre todo, de una coordinación de políticas y acciones de planificación estratégica y urbano territoriales, que cuenten con un respaldo normativo adecuado y suficiente y que se sustenten sobre la base de principios rectores, que promuevan el valor social de la propiedad y el acceso al suelo urbano en forma democrática y segura por parte de los ciudadanos.

Hay muchos antecedentes en América Latina de reformas en los instrumentos urbanos y tributarios diseñados para modernizar la gestión urbana y lograr un hábitat urbano más equilibrado y desarrollado. Nuestra Provincia de Santa Fe tiene en este sentido una gran oportunidad para incorporar legislación en la materia, que posibilite tomar el problema a tiempo y sirva de modelo para otras provincias del país.

En este sentido se entiende necesario contar con una legislación que aborde explícitamente la función social de la propiedad privada, que si bien se halla expresamente consagrada en el art. 15 de nuestra Carta Magna Provincial y receptada asimismo en la Convención Americana de Derechos Humanos -Pacto de San José de Costa Rica- a la cual Argentina ha adherido y que a partir de 1994 por imperio del art. 75 inc. 22 de la Ley Suprema Nacional posee rango constitucional, no siempre es considerada en el diseño de las políticas de planificación urbana y territorial que se implementan, principalmente desde los estados locales. También es interesante considerar los principios establecidos en las llamadas “Constituciones verdes”, como las de Ecuador y Colombia, que propician la defensa y función ambiental y ecológica de la propiedad.

Una de las manifestaciones de la función social de la propiedad, incluida en el proyecto de Ley que se eleva, se da a través de la captación de parte de los incrementos del valor inmobiliario que se atribuyan a esfuerzos de la comunidad, para convertirlos en recaudación pública por la vía fiscal o directamente en mejoramientos locales en beneficio de la comunidad. Construir un marco legal orgánico y coherente



para la aplicación eficaz de instrumentos para la recuperación de plusvalor, constituye una forma de reforzar la función social de la propiedad y una oportunidad de mejorar el financiamiento urbano. Existe un amplio abanico de posibilidades e instrumentos urbanísticos y fiscales disponibles para regular el mercado del suelo y la vivienda, muchos de los cuales han sido de gran desarrollo en la última década en la región latinoamericana.

El proyecto de ley que se propone, promueve un conjunto de herramientas urbanísticas y paratributarias que contribuyen a la consolidación de un marco legal más igualitario en materia de acceso al suelo urbano, permitiendo al Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales, avanzar en la construcción de soluciones habitacionales y prevenir y revertir situaciones de informalidad urbana. Esquemas normativos como el propuesto se aplican, por ejemplo en el Modelo de Uso de Suelo Socialmente Adecuado en Munich desde 1994 o en la Ley de Suelo en España, por considerar algunos países de Europa. En Latinoamérica, el Estatuto de la Ciudad de Brasilia, aprobado en 2001, y la Ley de Desarrollo Territorial colombiana de 1997, también incluyen instrumentos urbanos y tributarios similares a los que aquí se presentan, que permiten la captación de renta diferenciada y su aplicación con finalidad social. Más recientemente y en nuestro país, la Ley de Uso del Suelo aprobada para la Provincia de Buenos Aires actúa sobre los usos del suelo de manera similar a la propuesta por este proyecto de ley.

La propuesta que se eleva a esta H. Legislatura tiene como objetivos fundamentales, ampliar el marco jurídico con que cuenta nuestra provincia para garantizar el derecho constitucional a la vivienda y el hábitat digno, aportando elementos para consolidar el principio de la Función Social de la Propiedad presente, reiteramos, en el art. 15 de la Constitución Provincial. Tal objetivo se alcanza a partir de la creación de instrumentos de gestión social, urbana y fiscal, que permiten la construcción de un nuevo orden urbano por parte del Gobierno Provincial y de los Municipios y Comunas.

La misma promueve la instalación de procesos de gestión democrática que permitan la redistribución de las cargas y beneficios del desarrollo urbano y aporta herramientas legales que facilitan la regularización de los asentamientos irregulares a la vez que posibilitan el acceso a un lote urbano a familias que actualmente resuelven su problema de vivienda a través de alquiler y no tienen acceso al mercado formal de



tierras. Los principios rectores contenidos en el proyecto de Ley de Uso de Suelo y Hábitat son:

- el derecho a la ciudad y a la vivienda, entendido como un derecho complejo, un derecho político y cultural, que promueve el usufructo equitativo de las ciudades dentro de los principios de sustentabilidad y justicia social.

- La función social de la propiedad, definida por el uso socialmente justo, con equidad interpersonal y de géneros, ambientalmente equilibrado, del espacio y suelo urbano. Los espacios y bienes públicos y privados de la ciudad y de los ciudadanos deben ser utilizados priorizando el interés social, cultural y ambiental. Todos los(as) ciudadanos (as) tienen derecho a participar en la propiedad del territorio urbano dentro de parámetros democráticos, de justicia social y de condiciones ambientales sustentables. Asimismo, los ciudadanos tienen el derecho a participar de las rentas extraordinarias (plusvalor) generadas por la inversión pública o del Estado que es capturada por los privados sin haber efectuado ninguna acción sobre su propiedad.

- La gestión democrática de la ciudad determina que todos los habitantes tienen derecho a participar en la elaboración, definición y fiscalización de la implementación de las políticas públicas en las ciudades, priorizando el fortalecimiento, transparencia, eficacia y autonomía de las administraciones públicas locales y de las organizaciones populares. Es necesario que los municipios promuevan la planificación, legislación y gestión urbana y económica de la ciudad, relacionando la planificación territorial y la elaboración presupuestaria, democratizando el proceso de toma de decisiones como forma de legitimar plenamente un orden jurídico-urbanístico de naturaleza social. El Plan Estratégico Provincial es un ejemplo de participación democrática en el cual se precisan las políticas de Estado que superan lo urgente, planificando con acuerdo de los vecinos y vecinas del territorio, la proyección provincial en el largo plazo.

Con base en los principios antes mencionados, la Ley promueve un conjunto de conceptos y definiciones y a partir de estos, se identifican instrumentos de actuación dentro de los que se cuentan: los instrumentos de gestión urbanística y los instrumentos parafiscales.

Dentro de los primeros la norma avanza en la definición y establecimiento de diversas herramientas de aplicación por parte de los gobiernos locales, tales como: el código urbano, el plan director, la planificación estratégica



territorial y las memorias de sostenibilidad económica y ambiental. En este marco, el proyecto establece posibilidades de fijar normas especiales de urbanización, parcelamiento, uso y ocupación del suelo urbano que permitan un mejor aprovechamiento de los recursos físicos y de capital social afectados a política de hábitat. Asimismo, regula la posibilidad de ejercer el denominado derecho de preferencia a favor del Estado para la adquisición de inmuebles cuando existan fundamentos en la regularización dominial de asentamientos y ejecución de programas y proyectos de interés social y urbano. De igual modo, la norma regula la fijación de requerimientos especiales de aporte y/o cesión (de como mínimo un 10% de la superficie urbanizada descontada la correspondiente a calles) para aquellos emprendimientos de desarrollo urbano de gran escala (con parcelas mayores a los 10.000m²), estableciendo que la cesión podrá ser en suelo, infraestructura o valor equivalente y para el uso exclusivo de urbanizaciones de interés social. La cesión podrá efectivizarse en una localización diferente al emprendimiento.

Por otro lado, la norma regula nuevas formas asociativas entre el sector público y el sector privado, orientadas a generar suelo con servicios básicos para disponer entre sectores que no cuentan con lote o vivienda propia. En este sentido se inscriben los artículos 29 y 30 en los que se establecen las figuras consorcio y convenio urbanístico y la modalidad de reajuste de tierras para la gestión asociada de urbanizaciones de interés social o urbanístico y que promueven el trabajo mancomunado entre tenedores de suelo y Estado con miras a cumplir con los objetivos de la ley.

La norma permite además que los gobiernos locales puedan establecer el uso obligatorio de suelo vacante a través de normativas locales específicas, en las que se disuada la tenencia especulativa de suelo, fijando condiciones especiales de uso y plazos para el parcelamiento y edificación. Al mismo tiempo, se regulan los límites de penalidades y sus plazos respecto de los sujetos obligados que incumplan con la referida obligación (art. 32 a 34).

Mención especial requiere el tratamiento que el proyecto normativo otorga a las obligaciones en relación al cuidado del suelo por parte de sus propietarios y de la consideración como costo social del suelo degradado y en condiciones de abandono (artículos 7, 19 a 21). De igual manera, el abordaje de la inclusión de los asentamientos irregulares en el marco de la política urbana y social de la ciudad



(artículos 15 a 18) reviste particular importancia.

De acuerdo a la norma, son deberes de los propietarios en relación al suelo urbano dedicarlo a usos que sean compatibles con el ordenamiento territorial, realizar trabajos de mejora y rehabilitación tendientes a su conservación y preservarlo de la degradación, ocupación inadecuada, y demás. (art 7). Los suelos degradados o en condiciones de abandono por parte de sus propietarios serán considerados un costo social y ambiental para la comunidad que determinará una obligación de remediación por parte de sus titulares registrales. (art 19 y 20). Asimismo, toda vez que se detecten maniobras especulativas, la autoridad de aplicación podrá declarar el interés social y urbanístico del suelo en cuestión, quedando habilitada para iniciar el trámite de expropiación (art 21).

El proyecto de ley también define el alcance del concepto asentamiento irregular y categoriza a su integración social y urbana como un bien social meritorio. Los asentamientos irregulares son categorizados como agrupamientos de viviendas generalmente precarias, instalados en terrenos que no son de propiedad de sus ocupantes, en condiciones sociales o ambientales deficientes. (art. 15). La integración física y social, en forma progresiva, integral y participativa, se establece como un bien de alto valor social y se promueve a partir de intervenciones físicas que permitan incorporar equipamiento social, infraestructura, espacios públicos, servicios básicos, saneamiento ambiental y regularización dominial y posesión segura del suelo.

A los fines precedentes, la propia norma crea un registro de asentamientos irregulares con la finalidad de tener un instrumento único de relevamiento, toma y registro de datos y articulación de funciones y acciones con municipios y comunas, promoviendo proyectos de urbanización e integración social de los mismos. La norma habilita un tratamiento diferencial y particular para lograr la integración física y social de los asentamientos, autorizando la emisión de normas particulares o condiciones especiales para la trama urbana y la llegada de servicios urbanos básicos.

Asimismo, la norma prevé la creación de la Contribución por Valorización que permite al Estado provincial y a los municipios y comunas participar de los incrementos en el valor del suelo que no se deriven del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario sino que sea producto de acciones externas tales como modificaciones en el ordenamiento territorial, inversiones públicas de interés general,



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

autorizaciones de mayor aprovechamiento edificatorio, entre otras. La contribución por valorización no podrá ser inferior al 10% del plusvalor inmobiliario que se produzca, debiendo los Gobiernos locales establecer tal contribución, salvo que el hecho generador fuera generado por el accionar del Gobierno Provincial.

Por último, el proyecto de ley promueve la creación de un Banco de Tierras para el hábitat, consistente en un inventario o reserva de tierras urbanas, vacantes de uso o de uso ocioso reconvertible de propiedad provincial, pudiéndose incorporar con igual carácter suelo municipal o comunal que se afecte al mismo. El banco de tierras tendrá por destino la construcción de viviendas, la generación de lotes con servicios de espacios verdes o comunitarios y otros usos que determine el gobierno.

Cabe agregar que el proyecto que elevo a esta Cámara, tiene como antecedente reciente el Mensaje N° 4091 que en el mes de mayo de 2013 elevara el Poder Ejecutivo a la Cámara de Senadores, el cual oportunamente perdiera estado parlamentario.

Asimismo, iniciativas similares de autoría del Senador Danilo Capitani tendientes a la regulación del ordenamiento territorial y el uso del suelo ingresaron en revisión a esta Cámara mediante Expedientes N°s 29738, 27645 y 24390, las cuales también caducaran.

Por todo lo expuesto, solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de ley.



LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA SANCIONA

CON FUERZA DE

L E Y

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- La presente Ley será aplicable en todo el territorio provincial. El Estado Provincial, los Municipios y las Comunas en la esfera de sus respectivas competencias, son los encargados de promover la satisfacción progresiva del derecho a un hábitat y vivienda dignos, en conjunto con las organizaciones e instituciones de la sociedad civil y la propia ciudadanía.

Artículo 2°.- La presente ley tiene por finalidad promover el derecho constitucional al hábitat y la vivienda digna -en concordancia con el artículo 15 de la Constitución Provincial que establece la función social de la propiedad privada- estableciendo los principios rectores, instrumentos y herramientas de aplicación a los fines precitados.

Artículo 3°.- La autoridad de aplicación será la Secretaría de Estado del Hábitat de la Provincia. Los municipios y comunas determinarán el organismo que oficiará de autoridad de aplicación en el respectivo orden local.

TITULO II

PRINCIPIOS GENERALES

CAPITULO I

PRINCIPIOS RECTORES

Artículo 4°.- La presente ley se basa en los siguientes principios rectores:

1. El derecho a la ciudad.
2. El derecho al hábitat y una vivienda dignos.
3. La función social de la propiedad.



4. La gestión democrática de la ciudad.
5. La democratización del acceso al suelo.

Artículo 5°.- El derecho a la ciudad consiste en el uso y goce de las ciudades dentro de los principios de sostenibilidad, democracia, equidad y justicia social.

Artículo 6°.- El derecho al hábitat y a una vivienda digna, consiste en la satisfacción progresiva de las necesidades urbanas y habitacionales de los ciudadanos de la provincia, especialmente de quienes no logran resolverlas por medio de recursos propios. El acceso a un hábitat y una vivienda dignos no supone el derecho de propiedad.

Artículo 7°.- El derecho de propiedad del suelo no incluye el derecho de edificar. La adquisición patrimonial de la edificabilidad, se produce únicamente de conformidad con lo determinado por las normas emitidas por los Gobiernos Locales que la regulan, y con el cumplimiento de los deberes y las cargas determinados por las mismas. Son deberes de los propietarios en relación al suelo urbano:

- a) Dedicarlo a usos que no sean incompatibles con el ordenamiento territorial y urbanístico.
- b) Realizar los trabajos de mejora y rehabilitación tendientes a su conservación. Preservarlo de la degradación, ocupación irregular, informal o inadecuada de acuerdo a las normas vigentes, tanto por cosas o personas. Mantenerlo cercado, el buen estado de uso, conservación y cuidado, evitando la proliferación de yuyales, basurales, alimañas y toda otra situación que atente contra las pautas de convivencia urbana.
- c) Edificar, en el suelo urbano o a urbanizar, con base en las normas y plazos establecidos por la reglamentación urbanística aplicable.-

Artículo 8°.- Se entiende por función social de la propiedad, el uso socialmente justo del espacio y suelo urbano, con equidad interpersonal y de géneros y ambientalmente equilibrado. En la formulación e implementación de las políticas urbanas, el Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales en el marco de sus respectivas competencias, promoverán la utilización de los espacios y bienes, públicos y privados de la ciudad,



priorizando el interés social, cultural y ambiental.

Artículo 9º.- La gestión democrática de la ciudad, que es competencia del Estado en todos sus niveles, es entendida como un proceso que promueve la participación de los ciudadanos.

Artículo 10º.- Con arreglo a los principios y directrices de la presente ley, los Gobiernos Locales dictarán normas para facilitar el acceso al suelo urbano y regularán su uso de manera integral, vinculando instrumentos urbanísticos, herramientas de gestión y fiscales en la producción de la ciudad, de manera que se facilite el acceso y goce de la población de menores recursos a la vivienda, la infraestructura, los servicios, los espacios culturales, y a todos los bienes colectivos y públicos con que cuenta la ciudad.

CAPITULO II POLÍTICAS PÚBLICAS.

Artículo 11º.- Las políticas públicas para la atención del problema del hábitat tendrán un abordaje integral, entendido como un conjunto de acciones coordinadas de regulación e intervención en el mercado del suelo, instrumentos urbanísticos, producción de soluciones habitacionales y todas aquellas que promuevan la mejora en la calidad de la organización social de los beneficiarios. Se promoverá la concurrencia de las políticas de hábitat entre los distintos estamentos que participan en las operatorias habitacionales; la interjurisdiccionalidad como modo de vinculación entre los distintos niveles del Estado y la concertación público-privada en el acuerdo de políticas habitacionales de manera interactoral y multisectorial.



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Artículo 12º.- En concordancia con los Principios Rectores establecidos en la presente Ley, serán directrices generales de las políticas públicas de hábitat y vivienda, las siguientes:

1. Promover la participación permanente de la población y de las asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad, tanto en sus etapas de formulación y de ejecución, como de evaluación y seguimiento, priorizando el aporte de todos y cada uno en la construcción social de hábitat sobre la base del esfuerzo compartido y en función de las capacidades y posibilidades de cada actor social.
2. Promover la integración socio urbanística de los asentamientos irregulares, como así también la regularización de la tenencia de la tierra, con la finalidad de hacer efectivo el derecho de acceso a la ciudad y a la vivienda.
3. Encontrar una mayor pluralidad en las acciones y diversidad en la oferta de soluciones que permita atender las diferentes demandas y necesidades de acceso de los distintos grupos sociales.
4. Incorporar las experiencias organizativas y las prácticas de diferentes grupos sociales, estimulando los procesos de autogestión del hábitat, a través del cooperativismo y de otras formas asociativas.
5. Definir los parámetros de calidad del hábitat y la vivienda y fomentar la investigación, experimentación y desarrollo de tecnologías apropiadas a los mismos.
6. Desalentar la tenencia especulativa de suelo urbano y suburbano, en el marco de la función social del suelo.
7. Incorporar instrumentos que alienten la redistribución de ingresos y recursos entre sectores con capacidad de ahorro y acumulación en términos de bienes inmobiliarios y sectores excluidos del acceso al suelo urbanizado con servicios y la vivienda.
8. Reafirmar el rol del Estado regulador del uso del suelo y de su urbanización.

TITULO III
INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN
CAPITULO I

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT.

Artículo 13°.- La Autoridad de Aplicación promoverá la producción social del hábitat, el desarrollo de planes de lotes con servicios básicos, la vivienda universal evolutiva, y la urbanización social progresiva, con el objeto de facilitar el acceso al suelo y vivienda por parte de distintos sectores de la población santafesina que no cuenten con vivienda o lote propio.

A los fines precedentes se entiende por:

- Producción Social del Hábitat: aquellos procesos generadores de partes o de la totalidad de espacios habitacionales y de espacios y servicios urbanos, que se realizan a través de modalidades autogestionadas individuales o colectivas.
- Vivienda Universal Evolutiva: son todas aquellas unidades de vivienda originadas en un núcleo básico que permita su habitabilidad y el posterior crecimiento progresivo y adecuado a las necesidades de cada familia. A partir del diseño inclusivo incorpora el criterio de universalidad, flexibilidad de crecimiento, diversidad de materialización y eficiencia energética.
- Urbanización Social Progresiva: se trata de emprendimientos de interés social en los que la construcción de las redes de agua y saneamiento, electricidad, drenaje pluvial, alumbrado público y estructura de circulación vial, se llevan a cabo de manera gradual y sucesiva hasta alcanzar los estándares de cobertura y prestación de servicios exigidos por la legislación aplicable.

Para el mejor desarrollo de estos programas, la Autoridad de Aplicación celebrará con los Municipios y Comunas los pertinentes convenios de implementación.

Artículo 14°.- La Autoridad de Aplicación coordinará con los Municipios y Comunas la adopción de medidas para promover la generación de proyectos, a través de entidades sin fines de lucro, regularmente constituidas y operando por esfuerzo propio, ayuda mutua u otra forma de participación directa para la ejecución de dichos proyectos.

Artículo 15°.- Créase el Registro Provincial de Barrios y Asentamientos Irregulares, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación. El Registro tendrá las siguientes finalidades:

- Constituir un instrumento único de relevamiento, toma y registro de datos para la integración física y social de asentamientos;
- Articular funciones y acciones con municipios y comunas;
- Conocer las características urbanísticas y condiciones sociales de cada barrio y mantener actualizada la información;
- Promover proyectos de urbanización y/o dotación de servicios;
- Prever acciones que eviten procesos de gentrificación.

Entendiéndose por asentamientos irregulares a los agrupamientos de vivienda generalmente precarias, instalados en terrenos que no son de propiedad de sus ocupantes, en condiciones sociales o ambientales deficientes e irregularmente distribuidos en el suelo, discontinuando la trama urbana.

Artículo 16°.- Se entiende por integración física y social de asentamientos irregulares, el conjunto de acciones que, de forma progresiva, integral y participativa incluyan, entre otras, las siguientes: construcción y/o mejora y ampliación de las viviendas, provisión de equipamiento social, infraestructura y espacios públicos, acceso a los servicios, eliminación de barreras urbanas, fortalecimiento de la organización social, mejora en la accesibilidad y conectividad, saneamiento y/o mitigación ambiental y regularización dominial y posesión segura del suelo.

Artículo 17°.- Para los proyectos de integración física y social de asentamientos irregulares, fundado en la declaración del interés social y/o urbanístico de la intervención, se podrán admitir condiciones especiales y diferentes a las establecidas en las normativas locales y provinciales de parcelamiento, edificación, ocupación del suelo, accesos y circulación interna.

Artículo 18°.- La integración física y social de asentamientos irregulares, así como su urbanización que mejoran la calidad habitacional y de servicios, serán consideradas como un bien meritorio de alto valor social para la comunidad, pudiendo el gobierno provincial y los gobiernos locales en su esfera de competencia promover la articulación y esfuerzo compartido de toda la sociedad en su abordaje y solución.

Artículo 19°.- Los suelos degradados o en condiciones de abandono por parte de sus propietarios, serán considerados un costo social y ambiental para la comunidad y determinarán una obligación de remediación por parte de los titulares registrales del dominio, nudos propietarios, usufructuarios o poseedores a título de dueño.

Artículo 20°.- En todos los casos en los que se realice una intervención pública sobre suelo de propiedad privada degradado o en condiciones de abandono, se hará participe al propietario de los costos en que el ente público incurra, en el entendimiento de que la responsabilidad primaria de guarda, cuidado, mejora, preservación urbana y ambiental, le corresponde al titular del dominio del predio.

Artículo 21°.- Con arreglo a las determinaciones urbanísticas generales en cada Municipio y Comuna, la Autoridad de Aplicación en coordinación con el ente local correspondiente podrá, en caso de detectar maniobras especulativas en relación al suelo de dominio privado, declarar su interés social y urbanístico, quedando habilitado a iniciar el trámite de expropiación. Asimismo, podrá –previa comunicación fehaciente cursada al propietario a su domicilio fiscal- ingresar al suelo objeto de intervención, ejecutar las obras de infraestructura y servicios necesarios para su urbanización y repetir del propietario o poseedor, los costos incurridos para remediar y dotar de condiciones ambientales y urbanas adecuadas al predio en cuestión. El valor de la expropiación será el resultante del valor neto del suelo descontado el valor de las obras en él realizadas por el Estado.

Artículo 22°.- En las diferentes instancias de planificación territorial y gestión del hábitat, la Provincia, los Municipios y las Comunas, deberán promover la participación democrática continua y efectiva de los ciudadanos y de las entidades por estos constituidas.

Artículo 23°.- A los fines previstos en el artículo precedente, la Autoridad de Aplicación constituirá Consejos Regionales del Hábitat, designando a sus integrantes en el marco del Plan Estratégico del gobierno provincial. La función de los Consejos Regionales será la de participar en la formulación y seguimiento de programas y proyectos que guarden relación con la temática del hábitat y la vivienda, actuando en forma de cuerpo consultivo y por medio de dictámenes y recomendaciones.

CAPITULO II

INSTRUMENTOS URBANISTICOS.

Artículo 24°.- A los fines de hacer efectiva la vigencia de los principios rectores y directrices generales instituidos en la presente Ley, los Gobiernos Locales deberán dictar planes y normas generales, sectoriales y especiales para el desarrollo sostenible del territorio, el ordenamiento de la actividad urbanística y el acceso al hábitat y a la vivienda.

Por medio de ordenanza, precedida de un amplio periodo de información y consultas públicas, los Gobiernos Locales deberán dictar los referidos planes y normas jurídicas o adecuar los mismos a los principios rectores y directrices generales de la presente Ley, el Plan Director de Desarrollo Urbano y Territorial, sobre la base de las determinaciones estratégicas de desarrollo, y el Código de Ordenamiento Urbano y Territorial o instrumentos regulatorios equivalentes que podrán estar reunidos en un solo documento. A su vez, para el seguimiento y evaluación del impacto sobre el erario público de los instrumentos urbanísticos y normas de gestión, podrán aprobar Memorias de sostenibilidad económica y ambiental.

Artículo 25°.- Las ordenanzas urbanísticas referidas en el artículo anterior, deberán establecer disposiciones para la urbanización prioritaria de las áreas destinadas a programas y proyectos de hábitat, incluyendo y adecuando las normas edilicias, de parcelamiento, uso y ocupación del suelo, en tanto permitan un mejor aprovechamiento de los recursos físicos y de capital social involucrados en dichos programas y proyectos.

Artículo 26°.- En sus respectivos planes urbanísticos, los Municipios y Comunas establecerán zonas de promoción del hábitat social, con la finalidad de asegurar las condiciones legales para la puesta en marcha de procesos de regularización urbana y dominial; resguardar la permanencia de la población residente y/o promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas. Con el mismo objetivo, los Municipios y Comunas determinarán reservas de tierras para la promoción del hábitat social, definidas como un porcentaje de suelo urbano destinado al uso residencial.

Artículo 27°.- En las normas urbanísticas generales correspondientes a cada Municipio y Comuna, podrá establecerse el Derecho de Preferencia a favor de la autoridad estatal, para la adquisición de inmuebles objeto de transferencia entre particulares. Se entenderá por derecho de preferencia a la preeminencia que tiene la autoridad estatal competente, para la adquisición de inmuebles urbanos o suburbanos objeto de una compraventa entre

particulares. A tal efecto, en los planes locales correspondientes deberán delimitarse las áreas y superficies sujetas al derecho de preferencia y se fijarán los plazos de vigencia para su ejercicio, los que no deberán ser mayores a cinco (5) años, plazo este que podrá ser renovado de manera motivada por la autoridad de aplicación.

El Derecho de Preferencia se ejercerá cuando la autoridad estatal requiera suelo urbano para los siguientes fines, con carácter enunciativo:

1. Regularización de asentamientos, en cuyo caso la preferencia afectará el/los inmueble/s en que los mismos se asientan.
2. Ejecución de programas y proyectos habitacionales de interés social, en áreas urbanas y rurales.
3. Ordenamiento y direccionamiento de la expansión urbana.
4. Implantación de equipamientos urbanos y comunitarios.
5. Creación de espacios públicos de esparcimiento y áreas verdes.
6. Creación de unidades de conservación o protección de otras áreas de interés ambiental.
7. Protección de áreas de interés histórico, cultural o paisajístico.

Artículo 28°.- Para los emprendimientos de desarrollo urbano de gran escala y/o de habilitación de nuevo suelo urbano en parcelas cuyos orígenes resulten mayores a 10.000m², será obligatoria la cesión gratuita a favor de los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, de cómo mínimo un 10 % de la superficie resultante de los predios urbanizados descontadas las calles. La compensación podrá ser en suelo, infraestructura o el valor equivalente en otra localización, y para uso exclusivo destinado a urbanizaciones de interés social.

En todos los casos, la cesión podrá efectivizarse en una localización diferente a la del emprendimiento, suelo urbanizado, con accesibilidad a la vía pública y mediante acuerdo de los Gobiernos Locales. Para determinar la superficie efectiva a ceder, los Gobiernos Locales elaborarán los cálculos de equivalencia de los valores de suelo entre ambos emplazamientos. En casos excepcionales y debidamente fundados, la cesión de suelo podrá canjearse por un pago en dinero efectivo, monto que tendrá igual destino al indicado en el primer párrafo.

Si alguno de los casos citados en el presente artículo encuadrara en los hechos generadores establecidos en el artículo 44° de la presente Ley, la cesión será considerada como pago a cuenta de la respectiva Contribución por Valorización.

Artículo 29°.- Se denomina Consorcio Urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, entre el Gobierno Provincial y/o los Gobiernos Locales y propietarios privados, instituciones u organizaciones de la sociedad civil, por medio de la cual una parte aporta suelo de su propiedad y la otra parte ejecuta, total o parcialmente, obras de infraestructura, de dotación de servicios y/o edificaciones. Finalizadas las mejoras, cada parte recibe como pago unidades inmobiliarias urbanizadas y/o edificadas. El valor de las unidades inmobiliarias a ser entregadas al propietario a compensar por el aporte de suelo se corresponderá con el valor del inmueble antes de la ejecución de las obras.

Artículo 30°.- Se denomina Convenio Urbanístico al instrumento jurídico que formaliza acuerdos entre la Administración Provincial, Municipal o Comunal y otras personas (públicas o privadas), a fin de ejecutar acciones o proyectos específicos que hagan más eficaz el desarrollo de la actividad urbanística, de acuerdo a los lineamientos del plan general vigente en cada Municipio o Comuna.

Este instrumento deberá ser aprobado por ordenanza, precedida de adecuada publicidad y determinará:

1. El objetivo y las bases de actuación urbanística a desarrollar.
2. Las metas a alcanzar dentro de los plazos establecidos.
3. Las contraprestaciones a que se obligan las partes.
4. Las formas de control de contenidos y resultados.
5. Un detalle de las inversiones, y rentabilidades del privado, así como el porcentaje de captación del plusvalor que le corresponde a la autoridad estatal.

El Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales podrán asociarse con otras entidades públicas, y/o con personas físicas o jurídicas privadas, por iniciativa de cualquiera de éstos mediante el sistema de Convenio Urbanístico.

Artículo 31°.- A los fines previstos en el artículo anterior, podrá aplicarse la modalidad de Reajuste de Tierras. Se entiende por Reajuste de Tierras al sistema de gestión asociada entre varias partes propietarias de un sector o área territorial de interés urbanístico y que requiere de una reconfiguración catastral para asegurar una justa distribución de cargas y beneficios entre todos los propietarios del sector.

Mediante este instrumento los propietarios de parcelas urbanas o urbanizables en una zona determinada de interés urbanístico, transfieren su derecho de propiedad a un organismo administrador y le permiten que utilice y ocupe temporalmente sus

inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle un plan urbano específico, con la obligación de redefinir, una vez concluidas las obras, las unidades catastrales resultantes y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio.

Los proyectos que requieran la utilización del mecanismo de Reajuste de Tierras podrán ser desarrollados por grupos de propietarios asociados a través de un plan particularizado, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

El mecanismo de reajuste de tierras podrá utilizarse tanto en los casos de transformación de sectores de interés urbanístico en áreas urbanas, como en procesos de regularización de barrios y asentamientos irregulares.

Artículo 32°.- Los Gobiernos Locales que cuenten con un Plan urbanístico general o Norma equivalente aprobado con arreglo a los principios y directrices de la presente Ley, podrán establecer la utilización obligatoria de suelo urbano vacante, mediante ordenanzas en las que se establezcan el uso, parcelamiento, condiciones de edificación y plazos para la implementación de la referida obligación, por parte de su titular registral.

Artículo 33°.- En caso de incumplimiento de las condiciones y plazos previstos en artículo anterior, el Municipio o Comuna correspondiente, podrá proceder a la aplicación de una sanción o multa sobre la propiedad urbana, progresiva en el tiempo mediante aumento de la sanción, por un plazo de 5 años consecutivos.

Si la obligación de parcelar, edificar o utilizar no esté cumplida en un plazo de cinco años, el Municipio o Comuna correspondiente podrá continuar cobrando la alícuota máxima, hasta que se cumpla la citada obligación, garantizándose la prerrogativa prevista en el artículo 34 de la presente Ley.

Artículo 34°.- Transcurridos cinco años del cobro de la sanción o multa progresiva del artículo anterior, sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento, edificación o utilización, los Gobiernos Locales podrán declararla de utilidad pública y proceder a la expropiación del inmueble, siendo aplicable lo previsto en el Artículo 21 respecto del valor de la expropiación.

Artículo 35° El Gobierno Provincial en coordinación con los Gobiernos Locales, promoverán la difusión y capacitación acerca de las normativas e instrumentos para la gestión del hábitat. Dicha difusión y capacitación podrán estar dirigidas a organismos

provinciales, municipales y comunales en forma conjunta, pudiendo incorporar, además, a organizaciones sociales, profesionales e instituciones educativas y/o de investigación con vinculación en la temática.

CAPITULO III INSTRUMENTOS PARAFISCALES.

Artículo 36°.- El Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales que tengan aprobados planes urbanísticos generales o normas equivalentes, podrán incorporar a su patrimonio, a través de la condonación de deudas tributarias, aquellos inmuebles que previamente sean declarados de interés a los efectos de la ejecución de programas de hábitat. Ello ocurrirá cuando el monto de los tributos adeudados sea igual o superior al valor de tasación del inmueble. Si la deuda supera el valor de tasación, se podrá condonar hasta el valor de tasación del inmueble.

Artículo 37°.- Cuando se produzcan incrementos en los precios de la tierra que no se deriven del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario sino de acciones externas, tales como decisiones o actuaciones de ordenamiento territorial por parte de los Gobiernos Locales o inversiones públicas adoptadas o ejecutadas en nombre del interés general por parte de los Gobiernos Locales o Provinciales, habrá plusvalor inmobiliario, el que estará alcanzado por la Contribución por Valorización prevista en la presente Ley.

El Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales, podrán apropiarse de todo o parte del plusvalor de un inmueble generado por los hechos del artículo siguiente.

Artículo 38°.- Constituyen hechos generadores del plusvalor de un inmueble y, por ende, de la Contribución por Valorización, los siguientes actos planteados a nivel enunciativo:

1. Cambio en la clasificación de las áreas territoriales (áreas rurales, suburbanas, urbanas).
2. El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea modificando el factor de ocupación del suelo y /o su edificabilidad.
4. Cuando se ejecuten obras públicas en su entorno y no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de Contribución por Mejoras.

5. Actos administrativos que permitan la incorporación de terrenos a urbanizar dentro de áreas que no cumplían ese fin.
6. Cualquier otro hecho que pueda constituir plusvalor inmobiliario en los términos del Artículo 37.

Artículo 39°.- La Contribución por Valorización no podrá ser inferior al diez por ciento (10 %) del plusvalor inmobiliario que se produzca. La alícuota respectiva deberá ser establecida mediante la Ordenanza correspondiente, con ajuste a la pautas establecidas en esta normativa. Los fondos resultantes de la aplicación de la Contribución por Valorización deberán aplicarse específicamente a programas de mejoramiento habitacional y de infraestructura urbana en áreas de interés social.

Si el hecho generador del plusvalor ha sido provocado por el Gobierno Provincial, el mismo podrá apropiarse del cincuenta por ciento (50%) del plusvalor correspondiente.

Artículo 40°.- La Contribución por Valorización será exigible cuando se presente para el responsable, una de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de permiso de urbanización, subdivisión o construcción o cambio de zonificación del inmueble pasible de Contribución por Valorización.
2. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total ó parcial.

Artículo 41°.- La obligación de pago de la Contribución por Valorización, estará a cargo de:

1. Los titulares de dominio de los inmuebles, nudos propietarios y usufructuarios de los inmuebles.
2. Los poseedores a título de dueño de los inmuebles.
3. En caso de transferencia de dominio, el transmitente y el adquirente.
4. En caso de transferencia por herencia, los sucesores o quien la AFIP considere Sujeto imponible.

Artículo 42°.- Se podrá cancelar la Contribución por Valorización mediante cualquiera de las siguientes formas, a opción del Estado acreedor:

1. En dinero efectivo.
2. Cediendo al Estado una porción del inmueble objeto de la participación, por un valor equivalente a su monto.

3. Cediendo al Estado inmuebles localizados en otras zonas del área urbana, complementaria y/o rural que resulten de interés urbanístico, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.

4. Mediante la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos urbanos, previo acuerdo con el Estado acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

TITULO IV BANCO DE TIERRAS.

Artículo 43°.- La Provincia creará un Banco de Tierras para el Hábitat consistente en un inventario o reserva de tierras urbanas y/o urbanizables, integrado por todos los inmuebles baldíos, vacantes de uso, o de uso ocioso reconvertible de propiedad provincial, pudiéndose incorporar en el inventario suelo municipal o comunal, y aquellos que se reciban o incorporen por aplicación de la presente Ley.

La custodia de los bienes afectados al Banco de Tierras permanecerá a cargo de sus reparticiones de origen, las que deberán garantizar el cuidado, resguardo y disponibilidad de dichos inmuebles, hasta tanto la autoridad de aplicación efectivice su transferencia para aplicar a política habitacional.

Los mismos tendrán como destino:

1. Lotes con servicios.
2. Construcción de viviendas urbanas y rurales.
3. Espacios públicos de uso comunitario.
4. Espacios verdes.
5. Uso educativo, social, cultural y deportivo.
6. Otros usos determinados por el Gobierno Provincial.

Artículo 44°.- La organización y gestión del Banco de Tierras estará a cargo de la Secretaría de Estado del Hábitat. Sus funciones serán:

1. Elaborar un Inventario o Registro que tenga como finalidad integrar inmuebles al Banco de Tierras, manteniendo actualizado el relevamiento de los terrenos fiscales y determinando el estado de ocupación de los mismos.
2. Planificar y gestionar suelo e inmuebles en función de los diferentes usos y áreas a desarrollar, promoviendo su adquisición, venta, cesión, permuta, expropiación, y todo acto o procedimiento que considere conveniente para la incorporación de inmuebles al

Banco de Tierras. La autoridad de aplicación podrá captar suelo en forma directa o a través del organismo competente, teniendo en tal sentido las mismas facultades previstas por la Ley 6.690 para las expropiaciones y adjudicaciones de suelo asociado a política de hábitat y vivienda.

3. Elaborar un programa de regularización dominial de inmuebles urbanos y rurales.
4. Procurar una eficaz articulación entre las diferentes dependencias estatales, a través de un protocolo de procedimiento respecto a la gestión de tierras fiscales.
5. Acordar y coordinar acciones con los gobiernos locales, a fin de optimizar las gestiones de suelo con destino a constituir reservas de tierras para los fines establecidos en el artículo 43° de la presente Ley.
6. Garantizar la disponibilidad de los terrenos en el momento en que se ejecuten los proyectos para los que fueron destinados.

Artículo 45° La incorporación de los inmuebles al patrimonio provincial para conformar el Banco de Tierras, podrán serlo, a título enunciativo, a través de:

1. Adquisición directa
2. Donaciones
3. Cesiones
4. Dación en pago
5. Convenios con propietarios
6. Vacancia por abandono calificado
7. Subastas por Juicio de Apremio
8. Acciones por abandono
9. Prescripción adquisitiva de dominio
10. Donación por subdivisiones de tierras.
11. Adquisición por recuperación de mayor valor por obras o actos de la Administración.
12. Transferencia de tierras nacionales, provinciales, municipales o comunales.
13. Transferencia gratuita de derechos y acciones.
14. Expropiación.

Artículo 46°.- En cumplimiento de sus fines, la Autoridad de Aplicación provincial podrá disponer la venta de los inmuebles registrados en su patrimonio y que pertenezcan al dominio privado del Estado, de acuerdo a lo establecido en la Ley 12.510.

TITULO V

MUNICIPIOS Y COMUNAS

Artículo 47°.- Los Gobiernos Locales tendrán un plazo de tres (3) años para dictar los planes e instrumentos regulatorios necesarios para garantizar la realización de los principios y directrices de la presente Ley, en sus distintos ámbitos y sistemas. Aquellos Gobiernos Locales que tuvieren vigentes planes generales de ordenamiento territorial y urbanístico o determinaciones equivalentes, podrán aprobar las normas mínimas para la implementación inmediata de los instrumentos regulatorios previstos en esta Ley.

A los fines previstos en este artículo, la Autoridad de Aplicación podrá celebrar con los Gobiernos Locales convenios de asistencia técnica.

Artículo 48°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.