



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS	
MESA DE MOVIMIENTO	
11 AGO 2020	
Recibido.....	11:53.....Hs.
Exp. N°.....	39738.....C.D.

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

LEY DE SUELO Y HÁBITAT

CAPÍTULO I

OBJETO. PRINCIPIOS RECTORES. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1 - Objeto. La presente Ley tiene por objeto la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, conforme la función social de la propiedad privada establecido en el Artículo 15 de la Constitución de la Provincia de Santa Fe. Sus objetivos específicos son:

- a) promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales;
- b) abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional;
- c) generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo;
- d) promover la cultura de la planificación como modo de concretar mayor calidad de vida urbana.

ARTÍCULO 2 - Aplicación. 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, la iniciativa privada y la propia ciudadanía.



ARTÍCULO 3 - Autoridad de Aplicación. Deberes. La Autoridad de Aplicación provincial será el Ministerio de Infraestructura y Hábitat, asegurando que el mismo cuente con la asignación presupuestaria, dotación de personal y capacidad técnica necesarias para cumplir con su deber de formular, implementar y evaluar las políticas, planes, programas, proyectos y normas de vivienda y hábitat, así como de velar por su cumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley.

PRINCIPIOS RECTORES

ARTÍCULO 4- Principios rectores. La planificación urbana y las políticas de vivienda y hábitat que se implementan se encuentran regidas por los siguientes principios:

- a) el derecho a la urbanización y a la vivienda;
- b) la función social de la propiedad;
- c) la gestión democrática de la ciudad; y,
- d) la redistribución de los costos y los beneficios de los procesos de desarrollo urbano, en forma más justa e igualitaria.

ARTÍCULO 5- Derecho a la Urbanización y a la Vivienda. Todos los habitantes de la Provincia tienen garantizado el derecho al uso y goce de una urbanización y de la vivienda, entendiéndose a éstos como el derecho a:

- a) un lugar adecuado para vivir en condiciones que favorezcan la integración plena a la vida urbana;
- b) acceder a los equipamientos sociales, a las infraestructuras y a los servicios;
- c) desarrollar apropiadamente las actividades sociales y económicas;
- d) usufructuar un hábitat culturalmente rico y diversificado; y,
- e) la integración socio urbanística de los asentamientos irregulares, como así también la regularización de la tenencia de la tierra.

El acceso a un hábitat y una vivienda digna no supone el derecho de propiedad.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 6- Función social de la propiedad inmueble. La propiedad inmueble cumple su función social cuando respeta las exigencias y determinaciones expresadas en las Leyes y normas generales, así como en los planes, proyectos y reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, con el fin de garantizar la calidad de vida, el uso ambientalmente sostenible del territorio y la justicia social.

ARTÍCULO 7- Gestión democrática de la Ciudad. La gestión democrática de la ciudad se entiende como un proceso de toma de decisiones que asegure la participación activa, protagónica, deliberante y autogestiva de la comunidad en general y de los ciudadanos en particular y, en especial, de las organizaciones o asociaciones civiles que fomenten el acceso al hábitat y a la vivienda.

ARTÍCULO 8- Redistribución de los costos y los beneficios de los procesos de desarrollo urbano, en forma más justa e igualitaria. Se entiende como la facultad regulatoria por parte del Estado a nivel provincial, municipal y comunal ejercida con el objeto de evitar desigualdades que fomenten la concentración del suelo, en los procesos de planificación y ordenamiento urbano, 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 una ciudad.

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 9- Lineamientos generales. La presente Ley define los lineamientos generales de las políticas de planificación urbana, hábitat y vivienda y regula los instrumentos dirigidos a resolver en forma paulatina el déficit urbano habitacional, dando prioridad a las familias con pobreza crítica y con necesidades especiales y creando las condiciones para un hábitat digno.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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.

ARTÍCULO 10- Derecho a la vivienda. Definición. El derecho a una vivienda y a un hábitat digno comporta la satisfacción de las necesidades urbanas y habitacionales de los ciudadanos de la Provincia, especialmente de quienes no logren resolverlas por medio de recursos propios, de forma de favorecer el ejercicio pleno de los derechos fundamentales.

ARTÍCULO 11- Derecho a edificar. El derecho de propiedad del suelo no incluye la potestad 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 el cumplimiento de los deberes y las cargas determinados por las mismas.

ARTÍCULO 12- Deberes. 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;
- c) ejercer actos de ocupación efectiva que garanticen las condiciones de seguridad, salubridad y preserven de toda otra situación que atente contra las pautas de convivencia urbana; y,
- d) edificar, en el suelo urbano o a urbanizar, con base en las normas y plazos establecidos por la reglamentación urbanística aplicable.

ARTÍCULO 13- Suelos Degradados o Abandonados. Los suelos degradados o en condiciones de abandono por parte de sus propietarios,



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

serán considerados un costo social y ambiental para la comunidad y determinarán una obligación de remediación de los titulares registrables del dominio, nudos propietarios, usufructuarios o poseedores a títulos de dueños.

ARTÍCULO 14 - Costos de intervención. 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 partícipe de los costos en el 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 predio

ARTÍCULO 15- Déficit urbano habitacional. A los fines de esta Ley, se denomina déficit urbano habitacional a la escasez, calidad insuficiente o inaccesibilidad a condiciones materiales, servicios y espacios aptos para satisfacer las necesidades y promover una mejor calidad de vida de la población en el marco de un hábitat ambientalmente sostenible.

ARTÍCULO 16- Responsabilidad del Estado. El Estado Provincial será el encargado de establecer las políticas necesarias para la satisfacción progresiva del derecho a una vivienda y a un hábitat digno, incluyendo la participación de los gobiernos municipales, comunales y de las organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro que en su objeto social contengan idéntica finalidad y la iniciativa privada, teniendo prioritariamente en cuenta las demandas sociales de la población, conforme establece el artículo 21 de la Constitución Provincial.

ARTÍCULO 17- Registro de la demanda habitacional. Los municipios y comunas serán los responsables de registrar las demandas mencionadas en el artículo 1 inciso b), en el Registro Digital de Acceso a la Vivienda dependiente de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo habilitado para los Municipios y Comunas.



ARTÍCULO 18- Fines y objetivos generales. En concordancia con lo establecido en la presente Ley, la Autoridad de Aplicación, municipios y comunas deben implementar de forma progresiva las políticas de planificación urbana, vivienda y hábitat tendientes a:

- a) proveer suelo urbanizable en centros urbanos, suburbanos y zonas rurales;
- b) desarrollar nuevas áreas residenciales en centros urbanos, suburbanos o en asentamientos rurales, mediante la construcción de conjuntos de viviendas o urbanísticos completos o de desarrollo progresivo que cuenten con la infraestructura y los servicios, las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes;
- c) ejecutar proyectos de Integración Socio-Urbana de asentamientos irregulares;
- d) impulsar programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de viviendas tanto urbanas como rurales;
- e) promover la recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos residenciales, preservando su valor patrimonial, histórico y social evitando la degradación del espacio urbano tanto privado como público;
- f) ejecutar la construcción, ampliación y/o mejoramiento de servicios de infraestructura básicos, de equipamientos comunitarios y/o de espacios públicos recreativos;
- g) relevar los casos existentes de ocupación de inmuebles urbanos, suburbanos y rurales, y generar acciones destinadas a asegurar la regularización dominial y la gestión escrituraria de los inmuebles construidos y/o de los derechos posesorios que sobre ellos recaigan con el fin de permitir el acceso a la tenencia segura y/o al título de propiedad;
- h) atender la refuncionalización, rehabilitación y adecuación normativa de inmuebles fiscales aptos para finalidades de uso social y colectivo, en particular la provisión de suelo fiscal a los fines de programas de vivienda;
- i) financiar préstamos para sectores con déficit urbano habitacional que no accede a la banca formal;



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- j) desalentar la tenencia especulativa de suelo urbano, suburbano, en el marco de la función social del suelo;
- k) 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 a la vivienda; y,
- l) reafirmar el rol del Estado como regulador del uso del suelo y de su urbanización.

ARTÍCULO 19- Afectación de recursos. La totalidad de los recursos, sean estos en dinero, obras o tierras, obtenidos a través de la aplicación de los instrumentos de actuación y mecanismos de gestión reglamentados en la presente Ley, deben ser destinados exclusivamente a los fines determinados en el artículo precedente.

CAPÍTULO II

DISPOSICIONES GENERALES DE LA PLANIFICACIÓN URBANA EN MUNICIPIOS Y COMUNAS Y, DE LAS POLÍTICAS DEL HÁBITAT

ARTÍCULO 20- Disposiciones Generales. La planificación urbana y las políticas de vivienda y hábitat son una función y responsabilidad pública y, por lo tanto, deben garantizar la defensa de derechos colectivos por aplicación del principio de la función social de la propiedad. Los planes, normas, estrategias, programas, operatorias, y proyectos que conforman dichas políticas se rigen por las siguientes disposiciones generales:

- a) promoción de la justa e igualitaria distribución de las cargas y de los beneficios generados por el proceso de urbanización;
- b) fortalecimiento de la regulación pública sobre el suelo urbano con la finalidad de desalentar prácticas especulativas, utilizando instrumentos de recuperación y redistribución social de la valorización de los inmuebles;
- c) la localización de los proyectos habitacionales tendrá en cuenta criterios de densificación, consolidación y completamiento de las áreas urbanas,



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

favoreciendo el aprovechamiento racional de las inversiones en equipamientos y redes de servicios, la integración socio-espacial, la mixtura de usos y actividades y la riqueza y complejidad de la vida urbana. De tal forma, para su emplazamiento se priorizarán las siguientes condiciones:

I- la cobertura de servicios y equipamientos urbanos básicos;

II- las facilidades de accesibilidad y conectividad;

III- el nivel de consolidación urbana;

IV- la accesibilidad a las áreas de centralidad;

d) diseño e implementación de un abordaje integral mediante acciones que vinculen solidariamente instrumentos urbanísticos, herramientas de gestión del suelo y operatorias de urbanización y vivienda;

e) fomento de la participación permanente de la población y de las asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad tanto en las etapas de formulación y de ejecución, como en las de evaluación y seguimiento;

f) impulso a la Integración Socio-Urbana y a la regularización en la tenencia de la tierra en asentamientos irregulares con la finalidad de hacer efectiva la tenencia segura y/o la incorporación de la propiedad del suelo como un derecho de los habitantes;

g) diversificación y promoción de la pluralidad de las respuestas, en atención a las diferentes demandas de los diversos grupos sociales;

h) incorporación y revalorización de las experiencias organizativas y las prácticas de los sectores populares, estimulando los procesos de autogestión del hábitat a través del cooperativismo y de otras formas asociativas, apoyando la investigación, experimentación y desarrollo de tecnologías apropiadas a dichos procesos; y,

i) evaluación constante de las políticas y acciones implementadas, analizando periódicamente su impacto.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 21- Parámetros de calidad. La vivienda y el hábitat dignos se definen según los siguientes parámetros de calidad:

- a) los niveles básicos de cobertura de la infraestructura, de los servicios, del equipamiento social y de accesibilidad del transporte público;
- b) los niveles de habitabilidad de la vivienda en función de su calidad constructiva, de sus parámetros de ventilación e iluminación y de sus posibilidades de crecimiento progresivo y adaptabilidad al desarrollo futuro;
- c) la calidad en el tratamiento del espacio público y la integración a las áreas circundantes, adoptados bajo criterios de sustentabilidad ambiental;
- d) el diseño edilicio bajo pautas de eficiencia y ahorro energético; y,
- e) el respeto a las normas de diseño sobre accesibilidad para personas con necesidades especiales.

CAPÍTULO III

INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN

Sección 1.^a

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS, PLANES Y DIRECTRICES GENERALES DE PLANIFICACIÓN

ARTÍCULO 22- A los fines de hacer efectiva la vigencia de los principios rectores, fines y objetivos 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, el acceso al hábitat y a la vivienda, en su condición de responsables primarios de la gestión urbana.

Por medio de ordenanza, precedida de un amplio período de información y consulta públicas, los Gobiernos locales deberán dictar o adecuar sus normas a los principios rectores y fines generales de la presente ley, el Plan de Ordenamiento 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



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

del impacto de los instrumentos urbanísticos y normas de gestión, sobre el erario público afectado por su aplicación podrán aprobar Memorias de sostenibilidad económica y ambiental.

También podrán adoptarse planes intermunicipales o intercomunales, de común acuerdo entre varios municipios, entre municipios y comunas o entre varias comunas, para el mejor desarrollo urbano y territorial local y de su respectivo entorno regional, debiendo en tal caso tomar intervención la Autoridad de Aplicación. Sin perjuicio de lo anterior, la Provincia aprobará las estrategias y planes generales o regionales para el desarrollo territorial sustentable.

ARTÍCULO 23- Para las comunas se exigirán como mínimo:

- a) lineamientos básicos de la política de desarrollo y expansión urbana, de acuerdo a los artículos 16 y 18 de la presente;
- b) normas de zonificación y subdivisión del suelo;
- c) trazado vial;
- d) indicadores de densidad;
- e) factor de ocupación del suelo; y,
- f) factor de impermeabilización y reglamento y edificación.

Estos lineamientos deberán ser revisados con una periodicidad no mayor a cinco años.

ARTÍCULO 24- A los fines de cumplir con lo establecido en el artículo 20, se exigirá a los municipios la elaboración de un Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial, conformado por los siguientes elementos:

- a) diagnóstico;
- b) objetivos;
- c) lineamientos de la política de desarrollo y expansión urbana, de acuerdo a los artículos 16 y 18 de la presente;
- d) redes de infraestructura;
- e) red vial y de transporte;
- f) espacios públicos y verdes;



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- g) usos, subdivisión y ocupación del suelo: indicadores de densidad, ocupación del suelo, alturas máximas y mínimas, factor de impermeabilización;
 - h) preservación patrimonial;
 - i) instrumentos de planificación: planes especiales, de detalle, programas y proyectos;
 - j) instrumentos de gestión;
 - k) estudio económico financiero; y,
 - l) instrumentos de participación y Reglamento de edificación;
- El Plan deberá ser revisado con una periodicidad no mayor a cinco años.

ARTÍCULO 25- Cesión Obligatoria. 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.



ZONAS DE PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL

ARTÍCULO 26- Zonas de Promoción del Hábitat Social. 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 objeto, los municipios y comunas determinarán reservas de tierra para la promoción del hábitat social, definidas como un porcentaje de suelo urbano destinado al uso residencial.

ARTÍCULO 27- Las ordenanzas urbanísticas referidas en el artículo anterior deberán establecer disposiciones específicas 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.

CONSORCIOS URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 28- Consorcios urbanísticos. A los fines de esta ley se denomina consorcio urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estos personas físicas 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.



CONVENIOS URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 29- Se denomina Convenio Urbanístico al instrumento jurídico que formaliza acuerdos entre la administración provincial, municipal o comunal con personas públicas o privadas, a fin de ejecutar acciones o proyectos específicos de acuerdo a los lineamientos del plan general vigente en cada Municipio o Comuna.

Este instrumento deberá ser aprobado por ordenanza, precedida de un proceso de difusión y participación, y determinará:

- a) el objetivo y las bases de actuación urbanística a desarrollar;
- b) las metas a alcanzar dentro de los plazos establecidos;
- c) las contraprestaciones a que se obligan las partes;
- d) las formas de control de contenidos y resultados;
- e) un detalle de las inversiones, y rentabilidades del privado, así como el porcentaje de la participación en las valorizaciones inmobiliarias correspondiente a la autoridad estatal; y,
- f) el destino de las valorizaciones inmobiliarias convenidas y las formas de pago conforme lo establecido en el Artículo 77, que deberá tener un carácter claramente redistributivo.

Para el cálculo de las valorizaciones inmobiliarias se utilizará el procedimiento establecido en el Artículo 73. Asimismo deberá asegurarse la información pública durante el desarrollo del convenio para un adecuado seguimiento. 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.

BANCO DE INMUEBLES PARA LA PROMOCIÓN DEL HÁBITAT

ARTÍCULO 30- Créase el Banco de Inmuebles para la promoción del hábitat, constituido por los inmuebles de propiedad del Estado Provincial, ya



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

sea, del dominio privado, que no cuenten con afectación específica, o que habiéndose afectado haya quedado sin efecto la causa de su afectación, más aquellos que se adquieran con las formas y procedimientos previstos en la presente.

ARTÍCULO 31- Objetivos y finalidades. Son objetivos y finalidades del Banco de Inmuebles para la promoción del hábitat los siguientes:

- a) facilitar el acceso al suelo al hábitat y a la vivienda;
- b) gestionar la reserva de tierras destinadas a equipamiento urbano a través de políticas activas, planificadas en consonancia con las directrices de planeamiento urbano, valorizando el patrimonio inmobiliario;
- c) promover la reducción de la incidencia en el precio del suelo, en el precio total de las viviendas construidas o a construir, como forma de regular y limitar los procesos de valorización y especulación inmobiliaria;
- d) satisfacer la demanda de suelo para promoción de la vivienda única propia, regularización dominial, desarrollo de urbanizaciones sociales, provisión de espacios verdes públicos de recreación y deportivos, localización de equipamiento comunitario y administración pública municipal, reservas de suelo para usos sociales (educación, salud, desarrollo social, etc.), reservas de interés patrimonial ecológico, natural y/o ambiental;
- e) aportar a la actualización de la información sobre el patrimonio de inmuebles de dominio privado y público;
- f) contribuir a la racionalización del uso de los bienes del estado, arbitrando los mecanismos tendientes a identificar, clasificar, determinar el potencial destino de los inmuebles y proponer la asignación de dichos inmuebles;
- g) intervenir en el desarrollo urbano de la ciudad con proyectos urbanísticos, haciendo centro en la provisión de suelo urbanizado a sectores socio-económicos que no encuentran solución en el mercado formal de suelo y vivienda;



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- h) relevar inmuebles de propiedad privada en estado de abandono o vacancia, que puedan ser destinados a un uso público de carácter social, con información sobre la disponibilidad de infraestructura;
- i) incorporar un sistema de información geográfica;
- j) construcción de un mapa de valores de suelo;
- k) creación de un sistema de información catastral de las propiedades fiscales actualizadas periódicamente;
- l) elaborar un programa de regularización dominial de inmuebles urbanos y rurales; y,
- m) elaborar un protocolo de procedimiento para gestión de tierras fiscales.

ARTÍCULO 32- Registro de Inmuebles. La Autoridad de Aplicación deberá prever en la reglamentación la creación de un registro de inmuebles tomando como referencia ó base los registros de bienes privados existentes, más los datos de los bienes inmuebles de la Administración Pública, sus empresas y organismos descentralizados o entes en lo que tenga participación estatal mayoritaria.

ARTÍCULO 33- Órganos de administración. La organización y administración del Banco de Inmuebles, estará a cargo de un Consejo constituido por representantes de las áreas vinculadas a la vivienda y al hábitat, Catastro provincial, Planeamiento Urbano, Escribanía General de Gobierno, Consejos Regionales del Hábitat y Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo y/o toda otra área creada o a crearse vinculada a la temática. La Autoridad de Aplicación reglamentará su funcionamiento, debiendo prever entre sus funciones:

- a) proponer proyectos urbanísticos sociales a desarrollarse en los inmuebles que integren el Banco de Inmuebles;
- b) decidir, con los fondos obtenidos, la adquisición de otros inmuebles a los fines del cumplimiento de los fines de la presente ley;



**CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

- c) establecer otras modalidades de incorporación de inmuebles además de las establecidas en la presente ley; y,
- d) convocar a organizaciones sociales y de la ciudadanía que participen activamente con el objetivo de abordar la problemática del acceso al suelo y la vivienda.

ARTÍCULO 34- Dispónese un plazo de noventa días (90) a partir de la sanción de la presente para que la Autoridad de Aplicación realice la confección de un listado actualizado de los bienes inmuebles que pasarán a formar parte del Banco de Inmuebles para el Hábitat.

ARTÍCULO 35- Conformación. El Banco de Inmuebles se conformará con los

inmuebles, sin perjuicio de otras modalidades a establecer por la Autoridad de Aplicación, adquiridos por:

- a) compraventa;
- b) donaciones;
- c) expropiación;
- d) transferencia o traspaso de tierras fiscales;
- e) cesiones;
- f) canje de deudas a contribuyentes propietarios de lotes;
- g) cesión o captación de valorización inmobiliaria;
- h) dación en pago.
- g) vacancia por abandono calificado.
- h) subastas por juicio de apremio.
- i) prescripción adquisitiva de dominio.

Su conformación puede reunir propiedades de distinto tipo: edificios ó lotes de propiedad provincial; edificios o lotes en propiedad de terceros pero administrados por el estado provincial; lotes reservados o cedidos para infraestructura, equipamiento urbano, espacios públicos o verdes; reservas de suelo.



ARTÍCULO 36- Bancos de inmuebles municipales o comunales. Consolidación del dominio inmobiliario con fines de solidaridad social. Condónase, a los fines de la consolidación del dominio inmobiliario, las deudas que por Impuesto Inmobiliario u otros tributos provinciales registren los inmuebles que los particulares transfieran a los municipios, a título gratuito; siempre y cuando éstos últimos condonen las deudas que por tasas de servicios u otros tributos tengan los referidos inmuebles.

DERECHO DE PREFERENCIA

ARTÍCULO 37- 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 zonas 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 éste que podrá ser renovado de manera motivada por la autoridad de aplicación. Por convenio con los municipios y comunas, esta potestad podrá ser ejercida o financiada 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:

- a) regularización de asentamientos, en cuyo caso la preferencia afectará el inmueble en que los mismos se asientan;
- b) ejecución de programas y proyectos habitacionales de interés social, en áreas urbanas y rurales;
- c) ordenamiento y direccionamiento de la expansión urbana;
- d) implantación de equipamientos urbanos y comunitarios;
- e) creación de espacios públicos de esparcimiento y áreas verdes;



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- f) creación de unidades de conservación o protección de otras áreas de interés;
- g) protección de áreas de interés histórico, cultural o paisajístico.

SUELO VACANTE

ARTÍCULO 38- Suelo Urbano Vacante. Los municipios y comunas, a través de sus planes y mediante ordenanzas específicas, podrán declarar la utilización obligatoria de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada mediante ordenanzas en las que se establezca el uso, parcelamiento y condiciones de edificación para la implementación de la referida obligación por parte de su titular registral.

Definiciones:

- a) baldío: Todo inmueble en cuyo terreno no existen edificaciones y no tiene uso para actividades económicas;
- b) edificación derruida: Aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado y hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal;
- c) edificación paralizada: Aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.

El propietario del inmueble sujeto a la declaración establecida en el presente artículo deberá ser notificado por el Departamento Ejecutivo Municipal a través de un medio fehaciente, de la obligación según las normas aplicables. A tales efectos podrán conformarse consorcios urbanísticos.

ARTÍCULO 39- La implementación de la obligación a la que se refiere el artículo anterior será establecida por los municipios y comunas de acuerdo a los siguientes parámetros:

- a) los plazos para edificar o urbanizar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a cinco (5) años, contados a partir de la declaración;



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- b) a partir de la aprobación del proyecto, el propietario tendrá un (1) año de plazo máximo para iniciar las obras.
- c) en emprendimientos de gran envergadura, con carácter excepcional, una ordenanza municipal específica podrá prever su conclusión en etapas, garantizándose que el proyecto aprobado comprenda el emprendimiento como un todo;
- d) los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y cuando esto ocurra deberá hacerse constar dicha circunstancia en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble. A los fines de este artículo, se entenderá por parcelamiento o edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.

ARTÍCULO 40- En caso de incumplimiento de las condiciones y de los plazos previstos en el artículo anterior o no habiéndose cumplido las etapas previstas, el municipio podrá aplicar un gravamen especial sobre el inmueble que será progresivo en el tiempo, mediante el aumento de la alícuota por un plazo de cinco (5) años consecutivos, y cuyo valor será fijado en la Ordenanza Impositiva, debiendo ser suficiente para desalentar la especulación inmobiliaria.

Transcurrido el plazo de cinco (5) años sin que la obligación de parcelar o edificar se hubiere cumplido, el municipio continuará aplicando la alícuota máxima, hasta que se cumpla la citada obligación, garantizándose la prerrogativa prevista en el Artículo 36 de la presente Ley.

Queda prohibido conceder exenciones o condonaciones de deudas relativas al gravamen progresivo al que alude este artículo.

ARTÍCULO 41- Transcurridos cinco (5) años de cobro del gravamen especial progresivo establecido en el artículo anterior, sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento o edificación, el inmueble podrá ser



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación por parte de la municipalidad o comuna respectiva. La ordenanza que se dicte al efecto será remitida a la Legislatura.

ARTÍCULO 42- El municipio procederá al adecuado aprovechamiento del inmueble en un plazo máximo de cinco (5) años, contados a partir de su incorporación a su patrimonio, con ajuste a los siguientes parámetros:

- a) el uso y destino que se realice podrá hacerse efectivo directamente por el organismo municipal al cual sea afectado o mediante la enajenación o concesión a terceros, observándose, en dichos casos, el debido procedimiento licitatorio;
- b) en el caso de enajenación o concesión a terceros se mantienen para el adquirente del inmueble, las mismas obligaciones de parcelamiento o edificación previstas en el Artículo 36 de esta Ley;
- c) producido el incumplimiento al que alude el inciso anterior, se revocará el dominio de la parcela respectiva a favor del municipio.

REAJUSTE DE TIERRAS

ARTÍCULO 43- 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, y 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 tendiente a asegurar



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

una justa distribución de cargas y beneficios entre todos los propietarios del sector.

ARTÍCULO 44- El mecanismo de reajuste de tierras será de utilización cuando se requiera la reconfiguración de la estructura parcelaria existente en los casos de creación o ampliación de núcleos urbanos y en los casos de renovación, reestructuración o transformación de sectores en áreas urbanas o complementarias, incluyendo los de regularización de asentamientos irregulares.

ARTÍCULO 45- Los proyectos que requieran la utilización del mecanismo de reajuste de tierras podrán ser desarrollados por grupos de propietarios asociados, por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado. En cualquiera de los casos, el reajuste de tierras se encuadrará en un plan particularizado que determinará la metodología de valuación de las tierras e inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la normativa urbanística vigente antes de la delimitación del proyecto, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, que se basarán en los usos y densidades previstos en dicho plan.

SECCIÓN II

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT PROMOCIÓN DE PROCESOS DE PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT Y DE URBANIZACIONES PLANIFICADAS.

ARTÍCULO 46- Definiciones. La Autoridad de Aplicación promoverá la producción social del hábitat, el desarrollo de planes de lotes con servicios, la vivienda de construcción y mejoramiento progresivo y la urbanización progresiva, con el objeto de facilitar el acceso al suelo y vivienda a sectores de la población santafesina que necesitan una solución habitacional. A los fines de esta ley se entiende por:



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- a) Producción Social del Hábitat, a todos 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 de autogestión individual o colectiva;
- b) Lotes con Servicios, a los proyectos de intervención urbanística que incluyen la dotación de redes de infraestructura, con o sin la provisión de un núcleo habitacional básico, y de facilitación de acceso a los servicios tanto en parcelas existentes como en nuevos parcelamientos;
- c) Vivienda de Construcción y Mejoramiento Progresivo, a toda aquella unidad que, partiendo de un núcleo básico que permita su ocupación y habitabilidad en una etapa inicial, pueda crecer y mejorarse progresivamente, manteniendo la calidad constructiva, hasta alcanzar una superficie adecuada al tamaño y crecimiento de la familia;
- d) Urbanización Progresiva, a aquellos emprendimientos en los que la construcción de las redes de agua y saneamiento, electricidad, drenaje pluvial, alumbrado público y mejoramiento vial se llevan a cabo de manera gradual, sucesiva y continua 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 47- Promoción de procesos de organización colectiva. La Autoridad de Aplicación y los municipios y comunas deben impulsar, a través de programas específicos, todos aquellos proyectos e iniciativas habitacionales y de urbanización que promuevan procesos de organización colectiva de esfuerzo propio, ayuda mutua y autogestión del hábitat, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro debidamente constituidas, incluyendo la gestión y administración cooperativa de los conjuntos habitacionales, una vez construidos. Para el mejor desarrollo de estos programas la Autoridad de Aplicación celebrará con municipios y comunas los pertinentes convenios de implementación.



**CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

ARTÍCULO 48- Programa de Lotes con servicios. La Autoridad de Aplicación debe reglamentar y ejecutar programas de Lotes con Servicios con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado.

ARTÍCULO 49- Los municipios y comunas podrán implementar los programas descriptos en esta Sección adecuándose a las mismas exigencias detalladas en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 50- Admisión de proyectos. Para la ejecución de los emprendimientos descriptos en los artículos anteriores de esta sección, pueden admitirse parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios y dotaciones de estacionamientos, diferentes a los establecidos por el **Decreto-Ley 7317/67 y sus normas modificatorias y la Ley Orgánica de Comunas** y en toda otra normativa municipal o comunal relativa a indicadores urbanísticos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) un proyecto integral debe asegurar que, de manera progresiva, se alcancen adecuadas condiciones físicas, de habitabilidad y de funcionalidad urbana y ambiental. A tal efecto, se procurará alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por la mencionada legislación y las normas medioambientales y serán exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que será fundamentada expresamente;
- b) el emplazamiento del proyecto debe ser apto para uso residencial, ubicado dentro del área urbana, con preferencia en zonas de completamiento y consolidación de tejido o en sectores adyacentes a las áreas urbanas, aptos para producir una ampliación urbana, y en una cota segura, constatando la ausencia de riesgo hídrico tanto para causas pluviales como fluviales;
- c) el proyecto debe contemplar la dotación progresiva de los servicios básicos de infraestructura;



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- d) en los casos de urbanizaciones sociales planificadas, deben asegurarse las medidas necesarias para la inmediata ocupación del barrio por parte de los beneficiarios seleccionados y el inicio de la construcción de las unidades habitacionales una vez que se hayan concluido las obras de urbanización;
- e) en los casos de proyectos habitacionales y/o de urbanizaciones sociales planificadas, éstos deben ser promovidos por la Autoridad de Aplicación, por los municipios ó comunas, por autogestión de las familias beneficiarias o a través de una entidad sin fines de lucro debidamente constituida que los patrocinen y que las organicen para su ejecución por esfuerzo propio, ayuda mutua o cualquier otra forma de participación directa.

ARTÍCULO 51- Prohibición de admisión. En relación a lo dispuesto en el artículo precedente, en ningún caso pueden ser admitidos:

- a) vías públicas vehiculares no perimetrales al emprendimiento menores a catorce metros (14 m) de ancho;
- b) la constitución de parcelas con una superficie no menor a doscientos metros cuadrados (200 m²) y un frente no menor a ocho metros (8 m).

ARTÍCULO 52- Casos especiales de admisión. Pueden admitirse parcelas con una superficie mínima de hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) y con un frente de hasta siete metros (7 m), siempre y cuando el proyecto de urbanización contemple superficies de reservas destinadas a espacios verdes públicos y a equipamientos comunitarios en un 10% del total de la parcela descontada la superficie destinada a vía pública al que se le adicionará hasta un 50% de dicho porcentaje.

ARTÍCULO 53- Infraestructura mínima. Los proyectos de urbanización deben prever como mínimo las siguientes obras de infraestructura que se ejecutarán en forma progresiva:

- a) apertura, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales, en los cuales el destino final del agua evacuada será aprobado por autoridad competente;



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- b) energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario;
- c) provisión de agua potable en cantidad y calidad;
- d) sistema de eliminación de excretas que asegure la no contaminación
- e) forestación y señalización urbana.

Estos proyectos de infraestructura deben ser aprobados, con carácter previo, por los organismos con competencia específica según corresponda.

ARTÍCULO 54- A fin de garantizar el acceso al agua potable y al saneamiento, los proyectos de urbanización deben ser dotados de conexión a la red centralizada o colectiva de agua potable, construcción de plantas potabilizadoras, o provisión por transporte u otros; y a la red de desagüe cloacal o plantas de tratamiento de efluentes, en función de las condiciones hidrogeológicas del predio y la densidad de población propuesta.

ARTÍCULO 55- Ampliación del área urbana. Puede procederse a la aprobación de la ampliación de áreas urbanas para la ejecución de los proyectos definidos en esta Sección en los casos en que la zona carezca de algunos de los servicios de agua corriente o cloacas o ambos, sin que sea exigible la provisión o tratamiento en forma centralizada o conexión a red, si se demuestra que las soluciones técnicas satisfactorias no exceden una inversión económica razonable y se condiciona al cumplimiento de los siguientes recaudos:

- a) que no existan propuestas alternativas factibles dentro del área urbana;
- b) que su entorno esté consolidado o semi-consolidado con uso predominantemente residencial y no existan localizaciones de actividades molestas, nocivas o peligrosas para la población a localizar y sus bienes materiales;
- c) que se asegure la dotación de agua potable y un correcto sistema de desagüe cloacal o eliminación de los líquidos cloacales acordes con la densidad poblacional, con el fin de asegurar la no contaminación de los recursos acuíferos y la dotación sanitaria indispensable para el grupo habitacional;



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- d) que no se presenten barreras urbanísticas que impidan la accesibilidad a la zona de equipamiento y que, por su ubicación y distancia, no se genere la segregación espacial y social de los grupos a localizar;
- e) que posea aptitud hidráulica o proyecto de saneamiento hidráulico aprobado por la autoridad competente;
- f) que no se afecte el ejercicio de actividades ligadas a la agricultura familiar.

INTEGRACIÓN SOCIO-URBANA DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES

ARTÍCULO 56- Régimen de Integración Socio-Urbana. Créase el Régimen de Integración Socio-Urbana de asentamientos irregulares cuyos objetivos y criterios de aplicación se establecen en los artículos siguientes y resultan de interés prioritario. Para el mejor desarrollo de estos programas la Autoridad de Aplicación celebrará con municipios y comunas los pertinentes convenios de implementación.

ARTÍCULO 57- Integración Socio-Urbana de asentamientos irregulares.

Definiciones. A los fines de la presente Ley se entiende por:

- a) Asentamientos Irregulares: agrupamientos de viviendas generalmente construidas con materiales precarios, instalados en tierra urbana de propiedad privada o fiscal, en condiciones sociales y ambientales deficientes, tramas urbanas irregulares, con alta densidad poblacional, irregularmente distribuidos en el suelo;
- b) Integración Socio-Urbana de Asentamientos Irregulares: al conjunto de acciones que de forma progresiva, integral y participativa, incluyan, entre otras, la construcción, mejora y ampliación de las viviendas, 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, cuando existieran, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el redimensionamiento parcelario y la regularización dominial y la posesión segura del suelo.



**CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

ARTÍCULO 58- Créase el Registro Público Provincial de Asentamientos Irregulares, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, que actúa con ajuste a los siguientes parámetros:

- a) constituye la herramienta única y centralizada de relevamiento, captación y registro de datos para la implementación del Régimen de Integración Socio-Urbana de asentamientos irregulares;
- b) desarrolla sus funciones en coordinación permanente con los municipios y comunas;
- c) releva, documenta, estudia y registra de modo permanente la ubicación, características y condiciones de los asentamientos irregulares, integrándose a un Sistema de Información Geográfica;
- d) elabora proyectos integrales para asegurar el establecimiento permanente de los ocupantes con acceso a los servicios básicos necesarios, pudiendo establecer restricciones al dominio en los títulos de propiedad;
- e) cesa en sus funciones, de pleno derecho, una vez concluidos los procesos de Integración Socio-Urbana de los asentamientos irregulares relevados. La Administración Provincial de Impuestos y el Servicio Catastral de Información Territorial prestarán su colaboración y suministrarán en forma inmediata y gratuita los datos que le sean requeridos por el Registro Público Provincial de Asentamientos Irregulares relevados.

ARTÍCULO 59- Relocalización. Debe respetarse la pertenencia territorial de los habitantes en la ejecución de los proyectos de Integración Socio-Urbana de los asentamientos irregulares. Las relocalizaciones deben realizarse exclusivamente bajo las siguientes condiciones:

- a) necesidades de reordenamiento urbano;
- b) hacinamiento de hogares;
- c) factores de riesgo hidráulico o ambiental.

ARTÍCULO 60- Admisión de parcelas. Para los proyectos de Integración Socio-Urbana de asentamientos irregulares se pueden admitir parcelas, manzanas, calles, factores de ocupación de suelo, factores de ocupación



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

total, densidades, estándares de espacios verdes, reservas para equipamiento comunitario, superficie cubierta mínima por habitante y dotaciones de estacionamientos, diferentes a las disposiciones establecidos por las normativas vigentes.

ARTÍCULO 61- Parcelas internas. Para los proyectos de Integración Socio-Urbana de asentamientos irregulares pueden autorizarse parcelas internas sólo cuando se originen para crear lotes independientes correspondientes a viviendas existentes recuperables, debiendo asegurar en todos los casos los accesos y salidas desde la vía pública.

ARTÍCULO 62 - Redimensionamiento parcelario. Para los proyectos de Integración Socio-Urbana de asentamientos irregulares debe asegurarse que el redimensionamiento parcelario para la regularización urbano dominial sea equitativo y permita el adecuado desarrollo de la vivienda familiar y la correcta accesibilidad y circulación.

ARTÍCULO 63- Participación y elección de representantes. En cada proceso particular de Integración Socio-Urbana de asentamientos irregulares se debe asegurar la plena participación de los habitantes, tanto en forma individual como colectiva. A tales fines, la Autoridad de Aplicación establecerá mecanismos para garantizar la expresión de los habitantes comprendidos en las acciones de Integración Socio-Urbana, mediante la postulación y elección democrática de sus representantes.

ARTÍCULO 64- Planes de Integración Socio-Urbana. Mesa de Gestión. La Autoridad de Aplicación elaborará Planes particulares de Integración Socio-Urbana para llevar a cabo las acciones descriptas en el Artículo 55 inciso b), los que debe someter a consideración y aprobación previa de una Mesa de Gestión participativa para la urbanización de asentamientos, integrada por representantes de la Autoridad de Aplicación, del municipio o comuna involucrado en la urbanización, del Poder Legislativo, de los representantes del barrio alcanzado por la misma y del Defensor del Pueblo.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

La ejecución de los planes quedará igualmente sujeta al seguimiento permanente por parte de la mesa de gestión participativa.

CONSEJO PROVINCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT

ARTÍCULO 65- La Autoridad de Aplicación constituirá Consejos Regionales de Hábitat. La función de los Consejos será la de participar en la asistencia y coordinación para 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.

ARTÍCULO 66- Los Consejos Regionales deberán prever en su integración la participación de:

- a) representantes de la Autoridad de Aplicación;
- b) representantes de organizaciones no gubernamentales con incumbencias en temas vinculados en la presente Ley;
- c) representantes de colegios profesionales afines a la materia de esta Ley;
- d) representantes de los municipios y comunas;
- e) representantes de las universidades públicas;
- f) representantes del Poder Legislativo.

ARTÍCULO 67- Integración ad-honorem. Los integrantes del Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat participan en forma honoraria y ejercen su cargo durante dos (2) años pudiendo ser renovables por igual período por única vez.

SECCIÓN III

INSTRUMENTOS TRIBUTARIOS Y DE FINANCIAMIENTO FONDO PARA LA PLANIFICACIÓN URBANA CON IGUALDAD, ACCESO AL SUELO Y AL HÁBITAT

ARTÍCULO 68- Creación del Fondo. Crease en el ámbito de la Autoridad de



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Aplicación el "Fondo para la planificación urbana con igualdad, de acceso al suelo y al hábitat", cuyo destino será aplicable al cumplimiento de los fines y objetivos generales establecidos en la presente Ley, el cual tendrá carácter presupuestario de cuenta especial y mantendrá una vigencia de cinco (5) años a partir del siguiente ejercicio.

ARTÍCULO 69- Constitución del Fondo. El fondo se integrará con los siguientes recursos:

El 20% de los recursos que reciba la provincia provenientes del Fondo Nacional de la Vivienda conforme a lo establecido en la Ley 24.464.

El 15% de las transferencias en concepto de Fondo Federal Solidario, neto de la coparticipación correspondientes a municipios y comunas.

El 10% de la recaudación en concepto de Impuesto Inmobiliario urbano y rural, neto de la coparticipación correspondiente a municipios y comunas.

El aporte de recursos de rentas generales equivalente al 0,5% del Cálculo de

Recursos para la Administración Central en el Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos (de libre disponibilidad) inicial correspondiente al año anterior.

Los recursos derivados del uso del crédito que se obtengan con destino a los objetivos señalados en el Artículo 1 o leyes específicas que se dicten en el futuro.

Los recursos provenientes de planes nacionales para la mejora o solución habitacional que le sean afectados al cumplimiento de los objetivos de la presente Ley, Contribuciones, subsidios, legados, donación con destino a complementar los objetivos de la presente Ley.

El recupero de préstamos otorgados por la Autoridad de Aplicación en el marco de la presente Ley.

ARTÍCULO 70- Saldos. Los saldos no invertidos al cierre del ejercicio, se transferirán en forma automática al ejercicio siguiente hasta el agotamiento total del fondo.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 71- Comisión de Seguimiento. Créase la Comisión de Seguimiento del Fondo para la planificación urbana con igualdad, de acceso al suelo y al hábitat. Dicha comisión estará conformada por 2 Senadores; 2 diputados, 2 representantes de la Autoridad de Aplicación y 2 representantes de las comunas y 2 de municipios.

PARTICIPACIÓN EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 72- Contribución por valorización. 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 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, corresponderá la participación en dichas valorizaciones inmobiliarias, la que se determinará mediante la contribución por valorización.

ARTÍCULO 73- Hechos generadores de la participación del municipio y comunas en las valorizaciones inmobiliarias. Constituyen hechos generadores de la participación del municipio o comuna en las valorizaciones inmobiliarias en su ejido, los siguientes:

- a) la incorporación al Área Suburbana o al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial como Área Rural;
- b) la incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Suburbana;
- c) el establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial;
- d) la autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo, el Factor de Ocupación Total o la Densidad, en conjunto o individualmente;
- e) la ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras;



- f) las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios;
- g) todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable.

ARTÍCULO 74- Carácter de la participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias. Las participaciones de los municipios en las valorizaciones inmobiliarias establecidas en la presente Ley, en los casos que corresponda, se hacen efectivas con carácter adicional y complementario a las cesiones establecidas en el artículo 23.

ARTÍCULO 75- Cálculo. La contribución por valorización se determinará con base en la diferencia entre el valor del suelo antes de la acción generadora de la valorización, y el valor del suelo derivado de la acción o acciones. Para atender este objetivo, se recomienda que los catastros municipales realicen mantengan sus mapas de valores del suelo a partir de datos obtenidos a través de observatorios del mercado.

La alícuota respectiva deberá ser establecida mediante la Ordenanza correspondiente, con ajuste a las pautas establecidas en esta normativa. Si el hecho generador de la valorización ha sido provocado por el Gobierno Provincial, el mismo podrá apropiarse del cincuenta por ciento (50%) de la valoración correspondiente.

ARTÍCULO 76- La obligación de pago estará a cargo de:

- a) titular/es de dominio de los inmuebles, nudos propietarios y usufructuarios;
- b) poseedor/es a título de dueño de los inmuebles;
- c) en caso de transferencia de dominio, el/la transmitente y el/la adquirente.



ARTÍCULO 77- Momentos de exigibilidad. La participación en las valorizaciones inmobiliarias sólo es exigible cuando se presente cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) solicitud de permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el Artículo 71 de la presente Ley;
- b) cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo;
- c) actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total parcial, con excepción de transferencias de inmuebles destinado a vivienda única o aquéllas resultantes de herencias y donaciones sin cargo, aplicable al cobro de la participación en la renta de que trata el artículo 70.

ARTÍCULO 78- Formas de pago. La participación en las valorizaciones inmobiliarias puede efectivizarse mediante cualquiera de los siguientes medios, siendo ellos de aplicación en forma alternativa o combinada:

- a) en dinero efectivo;
- b) cediendo al municipio una porción del inmueble objeto de la participación, de valor equivalente a su monto;
- c) cediendo al municipio inmuebles localizados en otras zonas del Área Urbana y/o Complementaria, accesibles desde la vía pública y conforme a los criterios de localización adecuada establecidos en el Artículo 18 inciso c) de la presente Ley, previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, incorporando las valorizaciones producidas por la aprobación del emprendimiento y por la modificación de la norma urbanística que se requiera.
- d) mediante la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos urbanos, precio acuerdo con el Estado acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 79- Destino. El pago en dinero efectivo será destinado exclusivamente a la construcción o mejoramiento de viviendas, a la ejecución de obras de infraestructura, de servicios públicos, de áreas de recreación o equipamientos sociales; en sectores de asentamientos irregulares o barrios carenciados.

Las cesiones indicadas en los incisos b) y c) del Artículo 76 se destinarán a la construcción de vivienda o de áreas de recreación y equipamientos sociales.

En todos los casos el destino deberá tener un carácter claramente redistributivo.

ARTÍCULO 80- Contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria. Los municipios establecerán por una ordenanza de carácter general una contribución obligatoria no inferior al diez por ciento (10%) de la valorización inmobiliaria generada por los hechos enunciados en el Artículo 71 de la presente Ley, con ajuste a los criterios de exigibilidad y pago establecidos por la presente. Dicha contribución no podrá ser superior al máximo establecido por la instancia superior de justicia en materia de constitucionalidad para la regulación de usos del suelo por parte del Estado.

ARTÍCULO 81- Incorporase a continuación del Artículo 48 de la Ley Orgánica de Municipalidades Nro. 2756 y modificaciones, el Artículo 48 bis con el siguiente texto:

"Artículo 48 bis- Considerese comprendido en los enunciados del Artículo 48 a la Contribución que establezcan los municipios por la participación en las valorizaciones inmobiliarias originadas en todas aquellas decisiones y acciones urbanísticas que permitan, en conjunto o individualmente, el uso más rentable de un inmueble o bien el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable."

ARTÍCULO 82- Incorporase a continuación del Artículo 45 de la Ley Orgánica de Comuna Nro. 2439 y modificaciones, el Artículo 45 bis con el siguiente texto:



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

"Artículo 45 bis- Considérese como atribución de las comunas la creación de una Contribución por la participación en las valorizaciones inmobiliarias originadas en todas aquellas decisiones y acciones urbanísticas que permitan, en conjunto o individualmente, el uso más rentable de un inmueble o bien el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable."

VIVIENDAS DESHABITADAS

ARTÍCULO 83- Incorporase a continuación del Artículo 156 de la Ley 3456 (t.o. 2014 y sus modificatorias, Código Fiscal), el Artículo 156 bis con el siguiente texto:

"Artículo 156 bis- Los inmuebles situados en zonas urbanas que este Código considere fiscalmente deshabitados, estarán sujetos al pago de un impuesto inmobiliario adicional."

ARTÍCULO 84- Incorporase a continuación del Artículo 157 de la Ley 3456 (t.o. 2014 y sus modificatorias, Código Fiscal), el Artículo 157 bis con el siguiente texto:

"Artículo 157 bis- Para la aplicación del impuesto inmobiliario adicional a que se refiere el Artículo 156 bis, las viviendas deshabitadas soportarán un impuesto inmobiliario adicional y progresivo de acuerdo a la escala prevista en el Artículo 3 de la Ley 3650 - Ley impositiva de la provincia- y sus modificatorias. Serán consideradas viviendas deshabitadas los inmuebles ubicados dentro del radio urbano de los municipios y comunas aptos para uso residencial que permanecieren desocupados de forma permanente, sin causa justificada, por el plazo de 12 (doce) meses o más. La Administración Provincial de Impuestos tendrá por acreditado el estado de vivienda deshabitada a los inmuebles de uso residencial que durante un año presenten consumos de los servicios de energía eléctrica, gas y agua, inferiores al mínimo calculado y establecido por el Poder Ejecutivo en la reglamentación.

La Administración Provincial de Impuestos, a solicitud del interesado,



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

exceptuará del adicional a los inmuebles que fueran cedidos al municipio por períodos anuales, con destino al uso público y aceptados por aquél. No estarán sujetos al adicional:

- a) los inmuebles declarados por ley de interés general y sujeto a expropiación, mientras subsista tal condición;
- b) los inmuebles cuyo uso exclusivo sea de esparcimiento o recreo durante determinados períodos de cada año;
- c) cuyos propietarios se encontraren ausentes por cuestiones laborales, académicas o de salud.
- d) cuando corresponde a propietarios de vivienda única.
- e) que sean propiedad de asociaciones civiles y fundaciones sin fines de lucro, partidos políticos y colegios profesionales.

ARTÍCULO 85- Modifíquese el Artículo 3 de la Ley 3650, Ley impositiva de la provincia y sus modificatorias, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 3 - Escalas y factores de alícuotas para adicionales. A los efectos de la liquidación de pagos del Impuesto Inmobiliario adicional por baldío establecido en el Artículo 156 del Código Fiscal, se aplicará la alícuota del inciso b) del artículo anterior sobre una valuación de mejoras potenciales equivalentes a tres veces y media la valuación fiscal de la tierra. A los efectos de la liquidación de pagos del Impuesto Inmobiliario adicional por vivienda ociosa establecido en el Artículo 156 del Código Fiscal, se seguirá la siguiente escala:

- a) si la desocupación del inmueble fuera superior a un año y menor a dos años, el 100% del impuesto inmobiliario correspondiente a la propiedad;
- b) en caso de que la desocupación fuere superior a dos años e inferior a cinco, el 300% del impuesto inmobiliario correspondiente a la propiedad;
- c) en el caso que la desocupación fuere superior a cinco años, el 500% del monto del impuesto inmobiliario correspondiente a la propiedad."

ARTÍCULO 86- Previo a proceder al cobro del adicional, se notificará al propietario quien dispondrá de un plazo máximo de 30 días hábiles desde



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

recibida la misma para deducir las excepciones previstas en el Artículo 157 bis de la Ley 3456 y modificatorias, Código Fiscal de la Provincia de Santa Fe.

Una vez vencido el plazo o ante la improcedencia de la documentación presentada, se procederá a la liquidación del adicional por vivienda deshabitada para el período fiscal siguiente.

ARTÍCULO 87- La Autoridad de Aplicación deberá:

- a) crear y administrar el Registro de Viviendas Deshabitadas en el cual se recopilará y sistematizará la información referida a la totalidad de las viviendas declaradas deshabitadas en la Provincia;
- b) firmar convenios con las empresas o cooperativas prestadoras de servicios públicos de energía eléctrica, gas y agua a fin de obtener la información necesaria para identificar las viviendas calificadas como deshabitadas;
- c) recepcionar y procesar la información de particulares u organizaciones de la sociedad civil sobre la presunción de existencia de viviendas deshabitadas y proceder a constatar la información conforme a los criterios que se establecen en el Artículo 82 de la presente Ley;
- d) notificar a los propietarios ante la presunción de ociosidad conforme el Artículo 84. de la presente y previo al registro de las viviendas de su propiedad, en el Registro de Viviendas Deshabitadas, para que éstos puedan efectuar su descargo.

ARTÍCULO 88- Afectación específica. Los fondos recaudados a través del adicional a la vivienda deshabitada, serán destinados al cumplimiento de los fines y objetivos generales establecidos en la presente Ley.

ARTÍCULO 89- Los municipios y comunas podrán crear gravámenes diferenciales sobre las viviendas deshabitadas.

FOMENTO DEL CRÉDITO PARA LA MEJORA DEL HÁBITAT



ARTÍCULO 90- Sistema de financiamiento y asistencia técnica.

Créase en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, el Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat", con el objeto de financiar, bajo cualquier modalidad, las necesidades de familias de bajos recursos con déficit urbano habitacional que no sean consideradas sujetos de crédito por la banca formal, ya sea por sus bajos ingresos o por parecer de garantías reales. El Poder Ejecutivo reglamentará su duración y funcionamiento debiendo cumplirse para su control con lo establecido por la Constitución de la Provincia y las leyes vigentes de administración financiera.

ARTÍCULO 91- Patrimonio. El patrimonio del Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat" se integra por:

- a) los recursos del Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos que específicamente se le asignen;
- b) los recursos provenientes de planes nacionales para la mejora o solución habitacional que le sean afectados;
- c) el impuesto inmobiliario adicional establecido en el Artículo 106 del Código Fiscal;
- d) el producido de sus operaciones y de la renta, frutos y venta de sus activos;
- e) contribuciones, subsidios, legados o donaciones.

ARTÍCULO 92- Finalidad. Promover el otorgamiento de préstamos a las familias beneficiarias destinados al pago de mano de obra y a la compra de materiales e insumos para:

- a) ampliación, refacción, terminación y/o mejora de la vivienda;
- b) construcción o terminación de instalaciones internas, incluyendo la conexión a redes de servicios básicos;
- c) construcción de redes públicas domiciliarias de servicios básicos.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 93- Exención impositiva. Las operaciones de financiamiento que se realicen en el marco del sistema de financiamiento y asistencia técnica para la mejora del hábitat creado en la presente Sección se encuentran exentas de los impuestos a los ingresos brutos y de sellos y de las tasas retributivas de servicios.

CAPITULO IV GESTIÓN DEMOCRÁTICA Y PARTICIPACIÓN

ARTÍCULO 94- Promoción de la participación. En las diferentes instancias de planificación y gestión de la ciudad y del hábitat, los organismos provinciales y municipales deben asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas, para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativa.

Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los diferentes procedimientos y también a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de acciones y derechos ante los órganos administrativos y judiciales correspondientes.

ARTÍCULO 95- Instrumentos de participación. Para garantizar una gestión democrática de la ciudad se deben utilizar, entre otros, los siguientes instrumentos:

- a) órganos o instancias multiactorales formalizadas;
- b) debates, audiencias y consultas públicas;
- c) iniciativas populares para proyectos de normativas vinculadas con planes, programas y proyectos de hábitat y desarrollo urbano.

ARTÍCULO 96- Acceso a la información. Los organismos públicos deberán adoptar las medidas necesarias que garanticen el acceso y consulta a la información necesaria para garantizar la participación efectiva de la población en las instancias de planificación y gestión de la ciudad y del hábitat.



DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS

ARTÍCULO 97- Los gobiernos locales tendrán un plazo de cinco (5) 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 98- La Autoridad de aplicación reglamentará dentro de los sesenta (60) días los valores de los parámetros urbanísticos mencionados en los Artículos 21 y 22: dimensiones y superficies mínimas de lotes, anchos mínimos para las diferentes jerarquías de calles, densidades de población máximas y mínimas, factor de ocupación y de impermeabilización máximo de suelo, los que serán de aplicación inmediata en comunas y municipios y, podrán ser ampliados a través de las respectivas normas urbanísticas de orden local. La reglamentación deberá expresamente derogar de las normas que se opongan a la presente.

ARTÍCULO 99- La Autoridad de Aplicación podrá determinar en la reglamentación el otorgamiento de beneficios por coparticipación o partidas para obra pública o políticas de hábitat para los municipios y las comunas que cumplan con los principios y disposiciones de la presente.

ARTÍCULO 100- Priorización de inversiones. El Poder Ejecutivo, los municipios y las empresas prestadoras de servicios públicos deben priorizar en sus planes de obras y de inversión aquéllas destinadas a la mejora de las condiciones de hábitat de los sectores de menores recursos.



**CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

ARTÍCULO 101- Tramitación de expedientes. Los expedientes de tramitación de los "proyectos de vivienda, urbanización o regularización urbana y dominial dirigidos a mejorar las condiciones de hábitat de los sectores populares se deben diligenciar eximiéndolos del pago de tasas y derechos y se deberán tramitar bajo la instrucción de "preferente despacho" en las distintas dependencias de la Administración Pública provincial, invitándose a los municipios y comunas, como así también a las empresas prestadoras de servicios públicos, a proceder de igual manera.

ARTÍCULO 102- Programa de capacitación y difusión. La Autoridad de Aplicación debe implementar un programa de capacitación y difusión de los contenidos y de los aspectos instrumentales de la presente Ley y demás normativas e instrumentos de planificación y gestión urbanas y, de hábitat. El programa debe abarcar a todos los organismos provinciales, municipios, comunas, organizaciones sociales, organizaciones profesionales e instituciones educativas o de investigación vinculados con la temática de la Ley.

ARTÍCULO 103- Regularización dominial. Extiéndase la aplicación de la Ley N° 12.953 a todos los bienes inmuebles cuya construcción o financiamiento se realizará en el marco de la presente Ley.

ARTÍCULO 104- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

ROSANA BELLATTI
Diputada Provincial

Claudia Balagué
Diputada Provincial

Leonela Catalini
Diputada Provincial

Esteban Lenci
Diputado Provincial

José Garibay
Diputado Provincial

Gisel Mahmud
Diputada Provincial

María Laura Corgniali
Diputada Provincial



FUNDAMENTOS

Sr. 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 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 socio-espacial, 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



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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 posibiliten 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



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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 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



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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 Múnich 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.

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

ROSANA BELLATTI
Diputada Provincial

Claudia Balagué
Diputada Provincial

Leonela Catalini
Diputada Provincial

Esteban Lenci
Diputado Provincial

José Garibay
Diputado Provincial

Gisel Mahmud
Diputada Provincial

María Laura Corgniali
Diputada Provincial