

De Pont,

S1277



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS
DE MOVIMIENTO
11 ABR 2023
Recibido: 1730 Hs.
S1277 C.D.

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

LEY DE PROMOCIÓN DEL DERECHO AL HABITAT Y LA
VIVIENDA DIGNA

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1 - Objeto. 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, definiendo los principios, instrumentos y herramientas de aplicación a los fines precitados.

ARTÍCULO 2 - Principios. Se establecen los siguientes principios rectores:

- a) 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 digna no supone el derecho de propiedad.
- b) el derecho de propiedad del suelo no incluye el derecho de edificar que no se ajuste a lo establecido por las normas emitidas por los gobiernos locales que la regulan, y el cumplimiento de los deberes y las cargas determinados por las mismas.
- c) la propiedad tiene una función social, entendiéndose por esto el uso socialmente justo, con equidad interpersonal y de géneros y ambientalmente equilibrado, del espacio y suelo urbano. En la formulación e implementación de las políticas urbanas, el gobierno provincial y los gobiernos locales promueven la utilización de los espacios y bienes públicos y privados de la ciudad, priorizando el interés social, cultural, ambiental y la participación ciudadana.

2023 - AÑO DEL 40.º ANIVERSARIO DE LA RESTAURACIÓN DE LA DEMOCRACIA ARGENTINA

General López 3055 (S3000DCO) - Santa Fe - República Argentina - <https://www.diputadosantafe.gov.ar>



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 3 - Los gobiernos locales deben promover en su reglamentación urbana normas de acceso al suelo, que les permitan regular 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.

ARTÍCULO 4 - Las políticas públicas para la atención del problema del hábitat tienen 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 promueve 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 formas mixtas de asociación público-privada en el acuerdo de políticas habitacionales de manera intersectorial y multisectorial.

ARTÍCULO 5 - Autoridad de Aplicación. Es Autoridad de Aplicación de la presente ley la Secretaría de Hábitat dependiente del Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat de la Provincia, o la repartición que la reemplace en un futuro, quien debe coordinar acciones con la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo.

TÍTULO II INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN

CAPÍTULO I INSTRUMENTOS DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO URBANO

2023 - AÑO DEL 40.º ANIVERSARIO DE LA RESTAURACIÓN DE LA DEMOCRACIA ARGENTINA

General López 3055 (S3000DCO) - Santa Fe - República Argentina - <https://www.diputadossantafe.gov.ar>



ARTÍCULO 6 - Normas Especiales de Urbanización para las Áreas Destinadas a Programas y Proyectos de Hábitat. Los gobiernos locales pueden establecer normas especiales de urbanización para 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 7 - Zonas de Promoción del Hábitat Popular. Los gobiernos locales pueden establecer zonas de promoción del hábitat popular, con la finalidad de asegurar las condiciones legales para los procesos de regularización urbana y dominial; resguardar la permanencia de la población residente y promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas. Estas reservas de tierras pueden ser definidas por los Gobiernos Locales como un porcentaje de suelo urbano destinado al uso residencial.

ARTÍCULO 8 - Derecho de Preferencia. El poder ejecutivo provincial y los gobiernos locales puede ejercer el derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles objeto de transferencia entre particulares. Se entiende por derecho de preferencia a la preeminencia que tiene la autoridad de aplicación para la adquisición de inmuebles urbanos o suburbanos objeto de una compraventa entre particulares. A tal efecto la autoridad de aplicación puede delimitar por resolución expresa las áreas y superficies sujetas al derecho de preferencia y fijar los plazos de vigencia, los que no deberán ser mayores a cinco (5) años, plazo este que puede ser renovado de manera motivada por la autoridad de aplicación.

El derecho de preferencia se ejerce cuando el Estado requiere suelo urbano para los siguientes fines, con carácter enunciativo:

- d) regularización de asentamientos, en cuyo caso la preferencia afecta el inmueble en que los mismos se asientan;
- e) ejecución de programas y proyectos habitacionales de interés social, en áreas urbanas y rurales;



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- f) ordenamiento y direccionamiento de la expansión urbana;
- g) implementación de equipamientos urbanos y comunitarios;
- h) creación de espacios públicos de esparcimiento y áreas verdes;
- i) creación de unidades de conservación o protección de otras áreas de interés ambiental y,
- j) protección de áreas de interés histórico, cultural o paisajístico.

ARTÍCULO 9 - Cesión Gratuita. Para los emprendimientos de desarrollo urbano de gran escala o de habilitación de nuevo suelo urbano en parcelas origen mayores a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) es obligatoria la cesión gratuita a favor de los gobiernos locales, de como mínimo un diez por ciento (10%) de la superficie resultante de los predios urbanizados descontadas las calles.

La compensación puede ser en suelo, infraestructura o el valor equivalente en otra localización, para uso exclusivo destinado a urbanizaciones de interés social.

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

Si alguno de los casos citados en el presente artículo encuadra en los hechos generadores establecidos en el artículo 17 de la presente ley, la cesión es considerada como pago a cuenta de la respectiva contribución por valoración.

ARTÍCULO 10 - Consorcio Urbanístico. 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



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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 o edificadas. El valor de las unidades inmobiliarias a ser entregadas al propietario, a compensar por el aporte de suelo, se corresponden con el valor del inmueble antes de la ejecución de las obras.

ARTÍCULO 11 - Convenio Urbanístico. Se denomina convenio urbanístico al instrumento jurídico que formalizan acuerdos entre la administración provincial, municipal o comunal y otros agentes públicos o privados, a fin de ejecutar acciones o proyectos específicos que hagan más eficaz el desarrollo de la actividad urbanística.

Este instrumento deberá determinar:

- 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 y,
- e) un detalle de las inversiones y rentabilidades del privado, así como el porcentaje de captación del plus valor que le corresponde al gobierno provincial o local.

ARTÍCULO 12 - Reajuste de Tierras o Englobamiento Parcelario. El gobierno provincial y los gobiernos locales pueden aplicar la modalidad de reajuste de tierras o englobamiento parcelario. Se entiende por reajuste de tierras o englobamiento parcelario 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



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

derecho de propiedad a un organismo administrador, 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.

Los proyectos que requieren la utilización del mecanismo de reajuste de tierras o englobamiento parcelario pueden 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 o englobamiento parcelario puede 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.

CAPÍTULO II **INSTRUMENTOS FISCALES Y PARAFISCALES**

ARTÍCULO 13 - Condonación de Deudas Tributarias. El gobierno provincial y los gobiernos locales pueden 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 ocurre cuando el monto de los tributos adeudados sean igual o superior al valor de la tasación del inmueble. Si la deuda supera el valor de tasación, se puede condonar hasta el valor de tasación del inmueble.

ARTÍCULO 14 - Contribución por valoración. Cuando se producen 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 de ordenamiento urbano o territorial o inversiones públicas adoptadas o ejecutadas en nombre del interés general por parte de los



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

gobiernos locales o provinciales, hay plusvalor inmobiliario, el que exige un pago en concepto de contribución por valoración.

ARTÍCULO 15 - Plusvalor inmobiliario. Constituyen hechos generadores del plusvalor de un inmueble y, por ende, de la contribución por valoración, los siguientes actos:

- a) cambio en la clasificación de las áreas territoriales (áreas rurales, suburbanas y urbanas);
- b) establecimiento o modificación del régimen de usos de suelo o la zonificación territorial;
- c) autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea modificando el factor de ocupación del suelo y/o su edificabilidad;
- d) ejecución de obras públicas en su entorno sin que se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras;
- e) actos administrativos que permitan la incorporación de terrenos a urbanizar dentro de áreas que no cumplían ese fin; y,
- f) cualquier otro hecho que pueda constituir plusvalor inmobiliario en los términos del artículo anterior.

ARTÍCULO 16 - La contribución por valoración no puede ser inferior al diez por ciento (10%) ni superior al treinta por ciento (30%) del plusvalor inmobiliario que se produzca, porcentaje que debe ser establecido por los gobiernos locales, mediante el dictado de la ordenanza respectiva con ajuste a las pautas establecidas en esta normativa. Los fondos resultantes de la aplicación de la contribución por valoración deben aplicarse específicamente a programas de mejoramiento habitacional y de infraestructura urbana en áreas de interés social.

Si el hecho generador del plusvalor ha sido generado por el gobierno provincial, el mismo puede apropiarse del cincuenta por ciento (50%) del plusvalor generado por los hechos previstos en la presente ley.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 17 - La contribución por valoración es exigible cuando se presente para el responsable, una de las siguientes situaciones:

- a) solicitud de permiso de urbanización, subdivisión o construcción o cambio de zonificación del inmueble pasible de contribución por valoración y,
- b) actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total o parcial.

ARTÍCULO 18 - La obligación de pago de la contribución por valoración está a cargo de:

- a) los titulares de dominio de los inmuebles, nudos propietarios y usufructuarios;
- b) los poseedores a título de dueño de los inmuebles;
- c) en caso de transferencia de dominio, el transmitente y el adquirente;
- d) en caso de transferencia por herencia, los sucesores o cesionarios de herencia.

ARTÍCULO 19 - Se puede cancelar la contribución por valoración mediante cualquiera de las siguientes formas:

- a) en efectivo;
- b) cediendo al Estado una porción del inmueble objeto de la participación por un valor equivalente a su monto;
- c) cediendo al Estado inmuebles localizados en otras zonas del área urbana, complementaria y/o rural que resulte de interés urbanístico, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes; y,
- d) mediante la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o áreas de recreación y equipamientos urbanos, previo acuerdo con el Estado acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

TÍTULO III BANCO PROVINCIAL DE TIERRAS

2023 - AÑO DEL 40.º ANIVERSARIO DE LA RESTAURACIÓN DE LA DEMOCRACIA ARGENTINA

General López 3055 (S3000DCO) - Santa Fe - República Argentina - <https://www.diputadosantafe.gov.ar>



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 20 - Creación. Créase un Banco Provincial de Tierras 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 Provincial de Tierras permanece a cargo de sus reparticiones de origen, las que deben garantizar el cuidado, resguardo y disponibilidad de dichos inmuebles, hasta tanto la autoridad de aplicación efectivice su transferencia para aplicar a la política habitacional.

ARTÍCULO 21 - Objeto. El Banco Provincial de Tierras tiene como finalidad satisfacer las necesidades que el Estado tenga para promover políticas públicas de rehabilitación urbana, vivienda de interés social y equipamiento colectivo, en plena consonancia con el plan de desarrollo urbano de cada municipalidad y comuna, y con los objetivos establecidos en la presente ley.

ARTÍCULO 22 - Funciones. La organización y gestión del Banco Provincial de Tierras está a cargo de la Secretaría de Hábitat dependiente del Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat de la Provincia. Sus funciones son:

- a) elaborar un inventario o registro que tiene como finalidad integrar inmuebles al Banco Provincial de Tierras, manteniendo actualizado el relevamiento de los terrenos fiscales y determinando el estado de ocupación de los mismos. Tomando como referencia para su elaboración el Registro de Bienes Privados del Estado consignado en el artículo 18 inciso b) de la ley 2996 y sus modificatorias y con los datos que deben suministrarle la administración pública, sus empresas y los organismos descentralizados o entes donde el estado tenga participación total o mayoritaria;
- b) planificar y gestionar el suelo e inmuebles en función de los diferentes usos y áreas a desarrollar, promoviendo su adquisición, compra, venta,



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- cesión, permuta, expropiación, y todo acto o procedimiento que considere conveniente para la incorporación de inmuebles al Banco Provincial de Tierras. La autoridad de aplicación puede captar suelo en forma directa o a través del organismo competente, teniendo en tal sentido las mismas facultades previstas por la ley nacional 27694 y la ley provincial 6690 para las expropiaciones y adjudicaciones del suelo asociado a política de hábitat y vivienda;
- c) establecer criterios de prioridad para la adquisición de inmuebles por los cuales no deba abonarse valor alguno en razón de la aplicación de legislación nacional, municipal y/o comunal.
 - d) elaborar un programa de regularización dominial de inmuebles urbanos y rurales;
 - e) procurar una eficaz articulación entre las diferentes dependencias estatales, a través de un protocolo de procedimiento respecto a la gestión de tierras fiscales.
 - f) 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 presente título; y,
 - g) garantizar la disponibilidad de los terrenos en el momento en que se ejecuten los proyectos para los que fueron destinados.

ARTÍCULO 23 - Incorporación de inmuebles. La incorporación de los inmuebles al patrimonio provincial para conformar el Banco Provincial de Tierras, puede realizarse a través de:

- a) adquisición directa;
- b) compraventa;
- c) donaciones;
- d) cesiones;
- e) dación en pago;
- f) convenios con propietarios;
- g) canje por deudas;



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- h) vacancia por abandono calificado;
- i) subasta por juicio de apremio;
- j) acciones por abandono;
- k) prescripción adquisitiva de dominio;
- l) donación por subdivisiones de tierras;
- m) adquisición por recuperación de mayor valor por obras o actos de la administración;
- n) transferencias de tierras nacionales, provinciales, municipales o comunales y/o sus entes descentralizados;
- o) transferencia gratuita de derechos y acciones;
- p) expropiación; y,
- q) convenios con Municipalidades y Comunas.

ARTÍCULO 24 - La Secretaría de Hábitat dependiente del Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat de la Provincia de acuerdo a las facultades conferidas por la ley 6690, establecen el porcentaje correspondiente en el precio de las viviendas como amortización del valor del terreno que se integra en la misma proporción con cada cuota del plan. Dicho porcentaje se re riporta al Banco Provincial de Tierras y pasa a integrar su capital.

TÍTULO IV DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 25 - Consejo Provincial para la Promoción del Derecho al Hábitat y la Vivienda Digna. Créase el Consejo Provincial para la Promoción del Derecho al Hábitat y la Vivienda Digna, a los efectos de actuar como órgano multiactoral de consulta y asesoramiento de las acciones que se lleven a cabo en el marco del cumplimiento de los objetivos de la presente ley, integrado por:

- a) representantes de la Autoridad de Aplicación;
- b) representantes de las Municipalidades y Comunas;

2023 - AÑO DEL 40.º ANIVERSARIO DE LA RESTAURACIÓN DE LA DEMOCRACIA ARGENTINA

General López 3055 (S3000DCO) - Santa Fe - República Argentina - <https://www.diputadosantafe.gov.ar>



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- c) representantes del Poder Legislativo: 2 por la mayoría y 1 por las minorías, de ambas Cámaras;
- d) colegios profesionales afines a lo dispuesto en esta ley;
- e) universidades radicadas en el territorio provincial; y,
- f) organizaciones no gubernamentales vinculadas a las problemáticas del hábitat.

ARTÍCULO 26 - Adecuaciones presupuestarias. Autorízase al Poder Ejecutivo a realizar la adecuaciones presupuestarias pertinentes para la implementación de la presente ley.

ARTÍCULO 27 - Invítase a las Municipalidades y Comunas a adherir a la presente ley.

ARTÍCULO 28 - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Lucila De Ponti
Diputada Provincial



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

El acceso a la tierra y la vivienda es un derecho humano fundamental que gran parte de la población argentina encuentra dificultades para alcanzar. La ausencia de planificación urbana aunada al crecimiento de la población, ha contribuido al desarrollo de asentamientos informales en las periferias de las ciudades.

Dichos asentamientos suelen situarse en zonas que no cuentan con la infraestructura necesaria para acceder a los servicios básicos tales como agua potable, desagües, energía eléctrica, etc. La falta de disponibilidad de tierras y los impedimentos de la economía empujan a la población a vivir en condiciones precarias que muchas veces representan un riesgo para la salud.

La marginalización de la población trae aparejados gran cantidad de factores de vulnerabilidad, entre los cuales se puede mencionar la dificultad para acceder a la educación y/o al transporte público. Estos son contextos que atentan directamente contra el desarrollo personal e incluso económico de las personas.

Es por esto que resulta fundamental que el Estado tome un papel protagónico en el ordenamiento territorial, teniendo como eje el deber de garantizar el acceso a un hábitat digno a toda la población.

Cabe destacar que el presente proyecto de ley, con escasas modificaciones, fue presentado con anterioridad bajo el número de expediente 28632 en el año 2014. En dicha ocasión obtuvo media sanción en la Cámara de Diputados, sin embargo las vías legislativas subsiguientes no continuaron con el tratamiento de la misma.

Desde el año citado en el párrafo anterior hasta la fecha, se han creado nuevas herramientas legislativas que respaldan y refuerzan las ideas que rigen este proyecto de ley. En este sentido podemos mencionar la creación del Registro Nacional de Barrios Populares -ReNaBaP- (Ley Nacional 27694), y el Plan Nacional de Suelo Urbano de la



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Subsecretaría de Política de Suelo y Desarrollos Habitacionales (Resolución 19/2020).

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

Lucila De Ponti
Diputada Provincial