



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

PLAN DE ACCESO AL SUELO

CAPITULO I

PARTE GENERAL

ARTÍCULO 1: CREACIÓN. Establézcase el PLAN DE ACCESO AL SUELO, en adelante “El Plan”, con base en el objeto, objetivo, alcance y modalidades operativas y de gestión previstos en la presente ley.

ARTÍCULO 2: AUTORIDAD DE APLICACIÓN. Será autoridad de aplicación de la presente ley la Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat, o la que en un futuro la reemplace, con la necesaria participación de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo (DPVyU).

ARTÍCULO 3: OBJETO. El Plan tiene como objetivo general el facilitar el acceso a suelo urbanizado con servicios básicos por parte de la ciudadanía que no cuenta con vivienda o lote propio, pudiendo complementarse con otras acciones, programas y proyectos que se instrumenten desde el Poder Ejecutivo.

ARTÍCULO 4: OBJETIVOS PARTICULARES. El Plan tendrá como objetivos particulares los siguientes:



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- a) Captar y disponer de suelo urbano y/o urbanizable destinado a la implementación del presente Plan, en forma coordinada y con base a las herramientas disponibles en la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo.
- b) Definir proyectos de urbanización y acceso a suelo urbanizado por parte de la ciudadanía, delimitando lotes con infraestructura y servicios para la construcción de viviendas, espacios verdes y públicos destinados al uso comunitario, uso educativo, social, cultural y deportivo.
- c) Promover el financiamiento para la concreción de las obras requeridas para la habilitación del suelo; apertura de calles, desagües pluviales, alcantarillado, red de energía eléctrica de baja tensión y alumbrado público, red de agua potable y forestación, mensura y subdivisión.
- d) Coordinar con las empresas prestadoras y con las cooperativas de provisión de servicios públicos en todo el territorio provincial, las acciones tendientes a dotar de las condiciones apropiadas de servicio en los programas habitacionales existentes o a desarrollar.
- e) Convenir la gestión asociada con entidades públicas, y/o con personas humanas o jurídicas privadas poseedoras de suelo, cuando sea de interés urbanístico el desarrollo habitacional de un área urbana que requiera de acuerdos específicos entre todas las partes involucradas, asegurando una justa distribución de cargas y beneficios entre todos los propietarios del sector.
- f) Conformar Consorcios Urbanísticos entre el Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales y propietarios privados, instituciones y



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- urbanizaciones de la sociedad civil, destinados a la ejecución de proyectos de urbanización o edificación.
- g) Disponer de planes de adecuación de la infraestructura urbana y de expansión de las redes de servicios públicos de manera concurrente a los planes locales de urbanización.
- h) Conformar un registro provincial de suelo urbanizado, sub – urbanizado, periurbano y rural de interés público que asista a la implementación de políticas vinculadas a la construcción del hábitat. A través de dicho instrumento, se identificará y catalogará al suelo privado de valor urbanístico y social, y también se califica, administra y dispondrá del suelo de dominio público.
- i) Celebrar Convenios con los Colegios de Arquitectos, de Ingenieros y de Agrimensores, de Martilleros y Corredores Públicos y de Escribanos, tendientes a morigerar los costos que surjan como consecuencia de los proyectos técnicos y normativos de subdivisión de suelo y su posterior adjudicación, en el marco de la presente ley.

ARTÍCULO 5: ALCANCE. El Plan alcanza las instancias de identificación y captación del suelo urbanizado o urbanizable, la elaboración del proyecto normativo y físico asociado a la urbanización y subdivisión del suelo; las obras de infraestructura necesarias a tal fin; y el establecimiento de protocolos y procesos de asignación de suelo en condiciones de posesión y titularización segura, conforme lo siguiente:

- a) A los fines de la presente, se entiende por identificación y captación de suelo al proceso de priorización de tierras entendidas como de utilidad pública que serán incorporadas al registro provincial de



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

suelo urbanizado a través de operatorias de donación, gestión asociada de urbanizaciones, adquisición o compra, avenimiento expropiatorio, expropiación y demás operatorias que posibiliten al Estado Provincial y/o sus organismos con competencia específica, disponer de suelo posible de ser urbanizado, en concordancia con planes y directrices locales, atendiendo a los procesos y tendencias de crecimiento de las áreas urbanas.

- b) El Plan integra también la subdivisión y gestión de la urbanización de los predios identificados en el registro provincial de suelo, abarcando la elaboración de los proyectos técnicos y normativos de subdivisión de suelo, definición de los trazados, donación de espacios públicos, calles, áreas verdes y reservas de tierra para la dotación del equipamiento comunitario.
- c) Asimismo, se incluye la gestión de los servicios y obras e infraestructura que posibiliten la accesibilidad, el correcto comportamiento hidráulico del área de intervención y control del impacto en el entorno, la provisión de energía eléctrica, aguas y demás servicios sanitarios, con base en los niveles de exigencia de cada localidad.
- d) Finalmente, se incluye también el establecimiento de protocolos y procedimientos de asignación del suelo urbanizado resultante en condiciones de posesión segura y titularización, y sobre la base de criterios de transparencia e igualdad en el acceso por parte de sus posibles beneficiarios.



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CAPITULO II

MODALIDAD OPERATIVA Y DE GESTION DEL PLAN

ARTÍCULO 6: DEL CONVENIO MARCO Y LOS CONVENIOS ESPECIFICOS. El Plan de acceso al suelo avanzará, en forma no excluyente, a partir de la formalización de convenios marco de colaboración y articulación de políticas de hábitat y vivienda entre el Estado Provincial y otros niveles y entes del Estado Nacional, Municipal o Comunal. También podrán ser sujetos del convenio las instituciones de la sociedad civil legalmente constituidas -gremios, cooperativas, mutuales, organizaciones no gubernamentales, civiles y religiosas, entre otras- que tengan entre sus principios y objeto la promoción de políticas y acciones orientadas a promover mejoras en las condiciones del hábitat y la vivienda. Podrá también adherirse el sector empresarial y los diferentes actores del sector privado en general, en tanto acuerden su aporte y contribución en el marco de las herramientas de gestión de hábitat promovidas en el marco de la presente ley.

Tales convenios serán suscriptos por la autoridad de aplicación y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo en forma conjunta, y establecerán los alcances y modalidades que adoptara cada operatoria, describiendo las herramientas de gestión de hábitat a utilizar con base en la realidad particular de cada localidad y cada ente participante.

Los convenios marco serán complementados por convenios específicos o actas acuerdo en los que se indiquen las modalidades operativas y de detalle a seguir para la concreción del objeto del convenio marco. En todos los casos, los convenios específicos serán suscritos por la autoridad de aplicación de la



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

presente ley y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, de corresponder.

La falta de convenio marco no impedirá al organismo de aplicación ni a la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo la gestión y aplicación de las herramientas disponibles y las que eventualmente se desarrollen para una política de hábitat y vivienda en cualquier localidad del territorio provincial.

ARTÍCULO 7: LINEAS DE TRABAJO Y ARTICULACION. Las líneas de trabajo y articulación serán, entre otras, las siguientes:

- a) Coordinación de esfuerzos de planificación, gestión y desarrollo del territorio local y regional.
- b) La integración de acciones en el territorio en correspondencia con un plan concertado entre las partes, definiendo los aportes de cada una, las etapas de la intervención y plazos de ejecución.
- c) La articulación con los entes prestadores de servicios e infraestructura para el desarrollo de las obras necesarias para un hábitat de calidad
- d) La definición de operatorias especiales de urbanización y el fomento de la investigación técnica y académica aplicada a brindar soluciones flexibles a los problemas de hábitat y vivienda.

Los productos específicos de los convenios referidos en el artículo anterior, podrán incluir la identificación de nuevas áreas de interés urbanístico a desarrollar, la asistencia técnica y financiera a la urbanización y/o subdivisión del suelo urbanizado, la asistencia en la materialización de soluciones habitacionales, la formación y capacitación de recursos humanos en materia de planificación urbana y territorial, y la identificación y promoción de acciones de mejoramiento barrial y regularización dominial.



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 8: RESPONSABILIDAD DE LA EJECUCION. EQUIPOS INTERDISCIPLINARIOS. Con el objetivo de lograr una mayor eficiencia y celeridad en la ejecución de los convenios marco y específicos que oportunamente se suscriban, las partes involucradas en los mismos arbitrarán los medios necesarios y conducentes para la designación e integración de equipos interdisciplinarios y con competencias especiales y específicas para la realización de las acciones allí previstas.

Los equipos estarán conformados por personal técnico especializado y con conocimiento específico perteneciente al organismo de aplicación de la presente ley y a la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, tomando en consideración el objeto del convenio y la tarea a realizar. Los equipos serán designados por resolución fundada, indicándose su composición, funciones, alcance y responsabilidades de cada tema.

El equipo de gestión podrá integrar aspectos de gestión de suelo, estudio dominial y normativo, análisis de la situación social, condiciones técnicas y ambientales, planificación urbana, proyecto, cómputo y presupuesto, construcciones, administración y gestión de contrataciones y toda otra representación que resulte necesaria a los fines de ejecución del convenio, pudiendo invitarse a participar a otras dependencias provinciales y empresas de servicios públicos relacionados con la temática.

Asimismo, las Comunas o Municipios designarán representantes técnicos competentes, los que adoptarán las medidas y procedimientos necesarios en el territorio, para el cumplimiento de los trabajos convenidos, la administración de los recursos y la certificación periódica de los avances,



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

interactuando en forma permanente con el equipo de trabajo conformado por la autoridad de aplicación y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo.

ARTÍCULO 9: LOCALIZACION. El Plan promoverá áreas de intervención en concordancia con otros planes y directrices locales, identificando y delimitando aquellas que tengan especial interés urbanístico en relación con el valor estratégico para las políticas locales, relacionadas al hábitat, atendiendo a los procesos de crecimiento del tejido urbano, contribuyendo a incrementar la cohesión social y priorizando los sectores más vulnerables de la sociedad.

ARTÍCULO 10: MONTOS, PLAZO Y GARANTIA DE LA OPERACIÓN. El monto a financiar por el presente Plan y los plazos de inicio y ejecución quedaran establecidos en el convenio específico en base a un plan de trabajo y a lo determinado por análisis económico, cómputo y presupuesto de las acciones a implementar para su completo cumplimiento.

En términos generales, los convenios a refrendar entre el Superior Gobierno Provincial y Municipio y Comunas proveerán como garantía de la operatoria los fondos de Coparticipación Provincial, previa verificación del estado financiero y de la capacidad de endeudamiento a través de la Subsecretaría de Municipios, la Subsecretaría de Comunas o el área del gobierno que resulte competente a tal fin.

Las partes podrán acordar otras modalidades, previsiones e instrumentos que puedan actuar como garantía del financiamiento, las cuales serán analizadas en cada caso concreto.



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

En el caso de convenio a refrendar con organizaciones, instituciones y demás entidades del sector privado, las partes de común acuerdo identificarán los instrumentos de garantía a implementar en cada caso.

ARTÍCULO 11.- CONSEJO ASESOR PROVINCIAL PARA EL ACCESO A LA TIERRA, HABITAT Y VIVIENDA. Créase un Consejo Asesor provincial para el Acceso a la Tierra, Hábitat y Vivienda, como ámbito de participación donde se puedan consensuar opiniones y elaborar dictámenes que serán elevados al gobierno provincial y a los intendentes y jefes comunales de la provincia, para ser tenidos en cuenta en el diseño de políticas de Estado en los temas de hábitat, de tierra, de vivienda, de ciudad, y de suelo urbano.

Este órgano estará integrado de la siguiente manera:

- a) 5 representantes del gobierno provincial- Ministerio de Economía, Ministerio de Infraestructura Servicios Públicos y Hábitat, de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo y de las Secretarías de Municipios y de Comunas.
- b) 3 representantes de Cooperativas de Servicios Públicos y otros representantes de la sociedad civil
- c) 2 representantes de la Cámara de Senadores y 2 de la Cámara de Diputadas y Diputados de la Provincia
- d) 5 intendentes y 5 presidentes comunales, uno por cada nodo regional existente.
- e) Autoridades de Centros de Martilleros y Corredores Públicos, y representantes de las facultades y Colegios de Arquitectos, de Ingenieros y de Agrimensores.

ARTÍCULO 12: COMPLEMENTARIEDAD. A los efectos del logro de los objetivos que plantea la presente ley, mediante la cual se busca la democratización del acceso al suelo urbanizado, con servicios e infraestructura y la garantía de la seguridad en la posesión, priorizando la accesibilidad a los grupos más



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

desfavorecidos, este Plan podrá complementarse con los programas de gestión y financiamiento de vivienda actualmente vigentes o a crearse en el ámbito del gobierno provincial.

CAPITULO III

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 13: GOBIERNOS LOCALES. Invítese a Municipios y Comunas de la Provincia a ser parte del presente Plan, y a dictar normas complementarias con el mismo espíritu y objetivos de la presente.

ARTÍCULO 14: PRESUPUESTO. Autorícese al Poder Ejecutivo a asignar en los presupuestos anuales para cada ejercicio los recursos suficientes para cumplir con los fines de la presente y a realizar las modificaciones presupuestarias del corriente que resulten necesarias para su vigencia.

ARTÍCULO 15. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Lorena Ulieldin
Diputada Provincial

Clara García	Pablo Farias	Joaquín Blanco	Lionella Cattalini
Dip. Provincial	Dip. Provincial	Dip. Provincial	Dip. Provincial

Esteban Lenci	Roxana Bellatti	Ma. Laura Corgniali	Erica Hynes
Dip. Provincial	Dip. Provincial	Dip. Provincial	Dip. Provincial

Nicolas Aimar	Claudia Balagué	Gisel Mahmud	Pablo Pinotti
Dip. Provincial	Dip. Provincial	Dip. Provincial	Dip. Provincial



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

FUNDAMENTOS:

Señor Presidente:

En cada una de las recorridas por las localidades y ciudades del Departamento San Martín, notamos la existencia del problema común con las restantes de la provincia, consistente en la imposibilidad manifiesta de innumerable cantidad de vecinos y vecinas que, a pesar de sus esfuerzos, no cuentan con los medios económicos suficientes para poder adquirir una vivienda propia.

De tal forma se hace visible en nuestras ciudades un proceso de exclusión social generado por acelerados procesos de crecimiento urbano, la falta de planificación y por la especulación del mercado sobre el suelo, determinando de tal modo que una parte importante de la población no encuentre solución posible al problema de la vivienda y el hábitat en condiciones ambiental y económicamente sustentables.

Existe en la provincia una exitosa experiencia llevada a adelante a partir del año 2012, a través de la Resolución N° 153 de la entonces Secretaría de Estado del Hábitat, que estableció el Programa Mi Tierra Mi Casa, con el objetivo de establecer un conjunto de herramientas que promuevan y faciliten el acceso a suelo urbanizado con servicios básicos por parte de la ciudadanía que no cuenta con vivienda o lotes propios, y en virtud del cual la entonces Secretaria en forma conjunta con la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo han refrendado convenios marco y específicos orientados brindar tal solución, con diferentes Municipios, Comunas e instituciones de la sociedad civil para ser implementados en diferentes localidades del territorio provincial.



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Creemos firmemente que ese programa debe sostenerse y consolidarse, por ello se ha diseñado el presente proyecto de Plan de Acceso al Suelo tomando como base sus premisas, de manera tal de garantizar su continuidad y pertinente instrumentación por medio de una ley, lo que asegurará la democratización en el acceso al suelo urbano, permitiendo regular el uso del suelo de manera integral, vinculando instrumentos urbanísticos, herramientas de gestión y herramienta fiscales en la producción de la ciudad, facilitando el acceso y goce de la población de menores recurso a la vivienda, la infraestructura, los servicios, los espacios culturales, y a todos los bienes colectivos y públicos a los que tienen derecho.

Por todo lo aquí expuesto, es que solicito a mis pares el acompañamiento en el presente Proyecto de Ley.

Lorena Ulieldin

Diputada Provincial

Clara García	Pablo Farias	Joaquín Blanco	Lionella Cattalini
Dip. Provincial	Dip. Provincial	Dip. Provincial	Dip. Provincial

Esteban Lenci	Roxana Bellatti	Ma. Laura Corgniali	Erica Hynes
Dip. Provincial	Dip. Provincial	Dip. Provincial	Dip. Provincial

Nicolas Aimar	Claudia Balagué	Gisel Mahmud	Pablo Pinotti
Dip. Provincial	Dip. Provincial	Dip. Provincial	Dip. Provincial