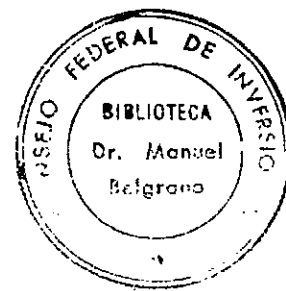


0
F. 331.9

B26 pl

III TERRITORIO NACIONAL DE TIERRA DEL FUEGO



PLANIFICACION Y CONTROL DEL USO DEL SUELO URBANO DEL TERRITORIO.

2DO. INFORME PARCIAL

ORGANISMOS Y AREAS TECNICAS PARTICIPANTES

C.F.I. AREA COOPERACION TECNICA
SUB-AREA ASESORAMIENTO SECTORIAL

TERRITORIO MINISTERIO DE OBRAS, SERVICIOS PUBLICOS Y VIVIENDA.
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO TERRITORIAL.
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.
MUNICIPALIDAD DE RIO GRANDE.

EXPERTO PRINCIPAL: Arquitecto Néstor Omar Bono
EXPERTA LEGAL: Dra. María Graciela Reiriz.

FECHA: 2 de FEBRERO de 1984.

0/F 331.9
B26 pl
III


| | |
|---------------|---------------------|
| EXPEDIENTE N° | _____ |
| Agregado N° | _____ |
| 254 | 2 FEB 1987 FECHA |

LA PLATA, 2 de Febrero de 1987.-

Al señor
Secretario General del Consejo
Federal de Inversiones
Ing. JUAN JOSE CIACERA

Tengo el agrado de dirigirme a usted a los efectos de elevar a su conocimiento el estudio "Planificación y Control del Suelo Urbano" (Exp. nº 886) para el Territorio Nacional de Tierra del Fuego.

Esperando haber completado lo requerido - con referencia a esta entrega, aprovecho la oportunidad para saludar a usted muy atentamente.


Arg. Nestor O. Bono

0/F 334.9
329 pl.
III
200

2DO. INFORME PARCIAL

El contenido de este informe está referido a reseñar lo actuado en relación al Plan de Trabajo.

PLAN DE TRABAJO PROPUESTO PARA LA PLANIFICACION Y CONTROL DEL USO DEL SUELO URBANO A NIVEL TERRITORIAL.

- 1- Definición de objetivos, políticos y estrategias que deben regir el proceso de urbanización y el control de ese proceso por parte del Territorio.
- 2- Planteo de líneas de acción y esquemas generales de organización e implementación del Sistema Territorial.
- 3- Discusión de la propuesta y lineamientos del sistema urbano en el nivel - Territorial (técnico y político).

4- Elaboración de la Ley de Uso del Suelo.

4.1. Reglamentación.

5- Definición de mecanismos técnicos - administrativos para la implementación del Sistema.

5.1. Propuesta de reestructuración administrativa.

5.2. Recomendaciones de orden económico.

6- Anteproyectos de códigos urbanos de aplicación municipal para Río Grande y Ushuaia.

6.1. Plano Director.

6.2. Zonificación y normas urbanísticas.

TITULO I
CAPITULO UNICO
OBJETIVOS Y PRINCIPIOS

ARTICULO 1º: La presente Ley rige la promoción y regulación del Planeamiento
----- del Desarrollo Urbano de los asentamientos Humanos del Territorio Nacional de Tierra del Fuego.

ARTICULO 2º: Son objetivos fundamentales de la presente Ley:

-----a) Contribuir al bienestar de los habitantes del Territorio logrando condiciones de vida adecuadas en los asentamientos humanos, existentes o a crearse, asegurando las bases para el arraigo poblacional.

- b) Contribuir al desarrollo integral de las comunidades a través de la creación de condiciones físico-espaciales que optimicen la eficiencia de la localización de las actividades en el Territorio.
- c) Propiciar las condiciones favorables para que la población resuelva sus necesidades de suelo urbano, viviendas, equipamientos, infraestructura y servicios urbanos.
- d) Mejorar y preservar las características del medio ambiente de los asentamientos humanos del Territorio.
- e) Establecer los instrumentos y mecanismos legales, administrativos y económicos-financieros que doten a los gobiernos Territorial y Municipal de los medios necesarios para llevar a cabo el planeamiento del desarrollo urbano de los asentamientos.
- f) Promover la participación efectiva y sistemática de la comunidad en el proceso de planeamiento, de modo que, tanto la formulación de propuestas como su concreción representen sus legítimos intereses y aspiraciones.

ARTICULO 3º: Las acciones de Planeamiento Urbano que se desarrollen en función de la presente Ley regirán por los siguientes principios fundamentales:

- a) Afirmar en nuestro derecho o legislación urbanística la entera responsabilidad de los poderes públicos en lo concerniente al desarrollo y ordenamiento urbano, caracterizando la acción urbanística como una función pública indeclinable.

- b) Integrar la participación del sector privado en el proceso de planeamiento urbano mediante acciones concertadas con el sector público que permitan alcanzar los objetivos de Desarrollo urbano previstos.
- c) Entender al Planeamiento Urbano y Territorial como el proceso técnico-político mediante el cual se formulen e implementen las acciones tendientes a la organización física del Territorio y al desarrollo de las actividades urbanas en los centros de población.
- d) Dicho proceso deberá ser encuadrado en las políticas y estrategias de desarrollo que emanen del Gobierno Territorial, así como de aquellas que defina el Gobierno Nacional para la región.
- e) Establecer que la creación, remodelación, renovación o expansión de los núcleos urbanos se lleve a cabo conforme a planes, sean estos generales, parciales o sectoriales.
- f) Dichos planes deberán regular las condiciones de uso y ocupación del suelo con el objeto fundamental de optimizar las inversiones públicas y privadas de manera de obtener los mayores beneficios económicos y sociales a partir de la fijación de un claro orden de objetivos y prioridades.
- g) Asegurar que las propuestas emergentes del proceso de planeamiento se sustenten en el reconocimiento de los modos de vida de la población, las condiciones geográficas y los recursos técnicos



apropiados a la realidad del Territorio, a fin de optimizar las condiciones de habitabilidad.

- h) Asegurar que a través del proceso de planeamiento se tienda al desarrollo y localización de población en áreas de frontera como medio de consolidación de la soberanía nacional.
- i) Asegurar la estructuración administrativa institucional que permita la coordinación de los distintos niveles y sectores, para garantizar el cumplimiento de las acciones previstas en los planes de ordenamiento y desarrollo urbano.
- j) Asegurar que la intervención del Estado en el mercado de tierras urbanas posibilite el acceso a la propiedad de todos los habitantes del territorio, fundamentalmente de los sectores más carenciados de la población.
- k) Preservar, revalorizar y potenciar las áreas de interés natural, paisajístico, turístico e histórico, a efectos de fortalecer la identidad del medio físico y socio-cultural del Territorio.

TITULO II

SISTEMA TERRITORIAL DE PLANIFICACION URBANA

CAPITULO I

ORGANISMOS INTERVINIENTES

ARTICULO 4º: Para el cumplimiento de los objetivos señalados en el artículo
----- 2do. de la presente Ley, créase el Sistema Territorial de Pla-

nificación Urbana.

ARTICULO 5º: Integran el Sistema Territorial de Planificación Urbana:

- a) El Ministerio de Obras y Servicios Públicos del Territorio, a través de la Secretaría de Planeamiento, como organismo responsable de la planificación urbana a nivel Territorial en el marco de los lineamientos y objetivos de desarrollo global emanados del Sistema de Planificación Integral del Territorio.
- b) Los municipios del Territorio como responsables primarios del desarrollo y ordenamiento urbano a nivel local, de acuerdo a las pautas y objetivos técnico-políticos fijados para los núcleos poblacionales a nivel Territorial.
- c) Los organismos públicos cuyas acciones incidan en el desarrollo urbano, tanto en el nivel territorial como en el municipal.

ARTICULO 6º: Corresponde al sistema Territorial de Planificación Urbana a -
----- Nivel Territorial.

- 1-Representar al Gobierno Territorial ante los organismos nacionales de planificación urbana.
- 2-Intervenir en el Sistema de Planificación Integral del Territorio con el objetivo de contribuir a definir las políticas para el desarrollo global del Territorio.
- 3-Definir las políticas y estrategias de desarrollo urbano referidas a la promoción del crecimiento urbano, consolidación de los núcleos existentes y ordenamiento y regulación del uso y

ocupación del suelo.

4-Elaborar el Plan Territorial de Desarrollo Urbano.

5-Elaborar y programar los planes y acciones particularizados - de desarrollo urbano dentro del nivel de su competencia.

6-Proponer las prioridades en materia de inversión de obras y - servicios públicos en función de los lineamientos estructurales emanados del Plan Territorial de Desarrollo Urbano y de - los planes locales.

7-Coordinar y concertar con los organismos dependientes de la - administración nacional, territorial y municipal, las acciones y obras necesarias para el cumplimiento de los planes que se elaboren.

8-Asistir técnicamente y/o financieramente a los gobiernos muni cipales en la elaboración de planes y programas de desarrollo urbano.

9-Proponer a los gobiernos locales la adopción de las medidas - necesarias para garantizar las mejores condiciones para el establecimiento de la población y actividades en sus respectivos territorios.

10-Convalidar técnicamente los planes de Desarrollo Urbano Local.

11-Controlar el efectivo uso y ocupación de los bienes inmuebles cedidos a los municipios en cumplimiento a los requerimientos surgidos de los planes locales.

12-Promover la investigación, difusión y utilización de tecnolo-

gías de bajo costo, relacionadas con la construcción de viviendas e infraestructura básica de servicios, apropiadas para las características particulares del Territorio.

13-Promover la capacitación de técnicos en Planeamiento Urbano a fin de contar con los recursos humanos necesarios para llevar a cabo dicho proceso de manera continua y eficiente.

14-Elaborar e implementar un sistema de Información Permanente que centralice y permita actualizar la información, que posibilite su utilización en las diferentes etapas del proceso de ordenamiento y desarrollo de los asentamientos poblacionales.

ARTICULO 7º: Corresponde al Sistema Territorial de Planificación Urbana a nivel Municipal:

1-Elaborar los planes de desarrollo urbano local de acuerdo a las políticas y estrategias establecidas a nivel territorial.

2-Elaborar y programar planes y acciones particularizados dentro del nivel de su competencia.

3-Someter los planes de desarrollo urbano y/o particularizados a la convalidación técnica del Ministerio de Obras y Servicios Públicos.

4-Controlar el efectivo cumplimiento de los planes locales y de las normas en ellos establecidas.

5-Ejercer el poder de policía, estableciendo penalidades y sanciones a las infracciones a las obligaciones establecidas en

los planes de desarrollo local de acuerdo a lo dispuesto en el Código de Faltas Municipales.

6-Ser responsable primario del uso y destino de los bienes inmuebles otorgados por el gobierno territorial en cumplimiento a los requerimientos emanados de los planes locales.

7-Implementar los mecanismos que garanticen la efectiva participación de la comunidad en el proceso de planeamiento.

8-Difundir los contenidos de los planes y acciones de planeamiento del desarrollo urbano.

9-Elaborar y actualizar la información primaria requerida para conformar el Sistema de Información Permanente.

ARTICULO 8º: Los organismos públicos como parte del Sistema de Planificación
----- Urbana deberán coordinar y compatibilizar sus planes y programas sectoriales con los planes de desarrollo territorial y/o local.

CAPITULO II

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

ARTICULO 9º: El proceso de planeamiento del desarrollo urbano se instrumentará mediante la elaboración de:

- a)Plan Territorial de Desarrollo Urbano.
- b)Planes de Desarrollo Urbano local.
- c)Planes particularizados.

ARTICULO 10º: El Plan Territorial de Desarrollo Urbano es el instrumento técnico-jurídico mediante el cual se establecen los lineamientos específicos para el desarrollo urbano global del Territorio y al que deben encuadrarse obligatoriamente los planes municipales.

Contendrá propuestas de acciones de promoción, regulación, previsión e inversiones a ejecutar en el corto, mediano y largo plazo, constituyendo un elemento básico para el Planeamiento de Desarrollo Integral del Territorio.

ARTICULO 11º: El Plan Territorial de Desarrollo Urbano estará conformado por:

-----a) Esquema de Desarrollo Urbano de acción Territorial.

b) Bases de Ordenamiento Urbano para los asentamientos humanos del Territorio.

ARTICULO 12º: El Esquema de Desarrollo Urbano de Acción Territorial contendrá:

1-Las pautas para el desarrollo urbano del Territorio de acuerdo a los objetivos de la presente Ley y de los lineamientos de desarrollo económico y social fijados por el gobierno Territorial.

2-La estructuración de los diferentes modos de ocupación del Territorio a partir de la asignación de roles a los distintos centros urbanos, la distribución y promoción de actividades y población y las aptitudes de desarrollo según recursos y condicionantes físico-ambientales.

3-Programas de acción e instrumentos operativos para la implementación del Esquema de Desarrollo Urbano Territorial.

ARTICULO 13º: Las Bases de Ordenamiento Urbano para los centros de población
----- del Territorio contendrán:

1-Definición de elementos básicos que deberán incluir los planes locales.

2-Fijación de normas generales para el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

ARTICULO 14º: Los Planes de Desarrollo Urbano Local son el instrumento técnico-jurídico mediante el cual se establecen los lineamientos específicos para el desarrollo urbano de los asentamientos humanos del territorio.

Dichos planes deberán estar encuadrados en los lineamientos estructurales determinados por el Plan Territorial de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 15º: Los Planes de Desarrollo Urbano Local contendrán:

-----1-La estructuración física del asentamiento, en la que se determinarán áreas, subáreas, zonas y/o distritos vinculados por la trama circulatoria estableciendo los sectores que deberán ser promovidos, renovados, transformados, recuperados, restaurados, preservados, consolidados o de reserva, determinando para cada uno de ellos uso, ocupación, subdivisión del suelo, propuesta de infraestructura, servicios y equipamiento, así como normas sobre características climáticas y morfológicas.

2-Propuestas de acciones, de promoción, regulación, previsión e inversiones, mediante métodos operativos de ejecución en el corto, mediano y largo plazo.

ARTICULO 16º: Los Planes Particularizados son el instrumento técnico-jurídico mediante el cual se establece el ordenamiento físico y desarrollo, parcial o sectorial de áreas, subáreas, zonas y/o distritos determinados por el Plan de Desarrollo Urbano Local.

TITULO III

DEL SUELO URBANO

CAPITULO I

MOVILIZACION DEL SUELO URBANO

ARTICULO 17º: Los Municipios en función de lo establecido en sus Planes de Desarrollo Urbano, podrán declarar a determinadas áreas, subáreas, zonas y/o distritos en el que el suelo urbano se encuentre total o parcialmente inactivo como:

- 1-De provisión prioritaria de servicios y equipamiento comunitario.
- 2-De edificación necesaria.
- 3-De englobamiento y/o reconfiguración parcelaria.

ARTICULO 18º: La declaración de provisión prioritaria de servicios implica----- rá el compromiso de dotar a determinada área, subárea, zona y/o distrito de la infraestructura necesaria y de orientar hacia la misma la inversión pública y privada que posibilite un más racional ejercicio de los usos previstos en los planes de Desarrollo Urbano.

Tal declaración obligará a los Organismos Territoriales y Municipales a incluir como prioritarios en sus programas de obras la realización de los trabajos necesarios para permitir la prestación de los servicios y dotación de equipamiento.

ARTICULO 19º: La declaración de un área, subárea, zona y/o distrito como de----- edificación necesaria afectará a las parcelas baldías, como a las con edificación obsoleta o paralizada e ^{implorará} la determinación por parte de la autoridad municipal de plazos para edificar de acuerdo a las normas que fije el respectivo Plan Local.

ARTICULO 20º: Declarase de Utilidad Pública y sujetos a expropiación los in----- muebles que estén ubicados en áreas, subáreas, zonas y/o dis--tritos que hallan sido declarados de edificación necesaria por autoridad competente y cuyos dueños intimados por el municipio no emprendiesen en el - - término de dos años, el inicio de las obras congruentes con el uso estipula-do para el sector, o no los enajenasen en el mismo término.

ARTICULO 21º: La declaración de englobamiento y/o reconfiguración parcelaria----- respecto de una determinada área, subárea, zona y/o distrito a

fin de facilitar su cambio de de uso o reconfiguración, implicará su declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte de la Municipalidad.

CAPITULO II

ADQUISICION DE TIERRAS CON FINES URBANISTICOS

ARTICULO 22º: Los municipios tendrán derecho a la adquisición de inmuebles ----- ubicados en áreas sujetas a planes de desarrollo urbano con preferencia a cualquier otro adquirente, cuando los titulares del dominio decidiesen enajenarlos a título oneroso. En tal caso el prestatario o, en su defecto, el comprador, deberán comunicar a la autoridad municipal en forma fehaciente, sus nombres y el del escribano actuante, sus respectivos domicilios, el precio y las demás condiciones de la operación.

El derecho de adquisición preferente del municipio caducará si éste, dentro del término de treinta (30) días, no comunicase por escrito y en forma fehaciente que lo ejercerá. En las escrituras que instrumenten enajenaciones de inmuebles comprendidos en esta norma, el escribano hará constar, bajo pena de nulidad, que se ha cumplido con lo preceptuado en ella. Las enajenaciones que se efectúen en transgresión de esta norma serán nulas, de nulidad absoluta

Cuando se trate de subastas ordenadas por los jueces mismos, de oficio o a petición de parte, harán conocer a los municipios el resultado de la misma y éstos podrán ejercitar el derecho preferente de adquisición dentro del término preestablecido.

ARTICULO 23º: Los inmuebles que adquieran las municipalidades en virtud del ----- derecho preferente de compra acordado por el artículo anterior deberán ser destinados a la creación o ampliación de espacios verdes, de esparcimiento o de equipamiento comunitario, a la integración de predios que por sus dimensiones permitan la ejecución de proyectos específicos previstos en los respectivos planes o programas de desarrollo urbano o a la construcción de conjuntos habitacionales.

ARTICULO 24º: El derecho preferente de compra podrá ser ejercido asimismo ----- por las municipalidades, respecto a cualquier inmueble ubicado en sus respectivas jurisdicciones que se quisiere preservar por razones históricas, arquitectónicas, paisajísticas o naturales, así como también a los inmuebles aledaños a los mismos que se considerasen necesarios para la preservación de aquellos. A estos efectos las municipalidades deberán proceder a individualizar tales bienes.

ARTICULO 25º: Los municipios deberán requerir al Registro de la Propiedad In----- mueble que se tome razón de la existencia del derecho de adquisición preferente que les acuerda el artículo anterior. En defecto de inscripción su derecho no será oponible a terceros.

ARTICULO 26º: Los inmuebles declarados de edificación necesaria, en los que ----- el propietario optase por la enajenación y ésta fuese onerosa regirá lo dispuesto sobre la preferencia de adquisición a favor del municipio. Si el municipio no hiciera uso de esta, el adquirente deberá cumplir - en el término de un (1) año con la obligación de realizar las construccio-- nes pertinentes.

CAPITULO III

SUBDIVISION DE INMUEBLES

ARTICULO 27º: La subdivisión de inmuebles de propiedad privada o pública que ----- implique la ampliación, creación, remodelación o renovación de áreas urbanas no podrá ser realizada si no cumple con las condiciones previs- tas por el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por autoridad competente. El Registro Inmobiliario tomará razón, a instancias de la autoridad corres-- pondiente, de las afectaciones que resulten de esos planes.

CAPITULO IV

INMUEBLES FISCALES

ARTICULO 28º: Los inmuebles del Estado Nacional, de sus reparticiones autár- ----- quicas, de las empresas y sociedades del estado, ubicados den-

tro de las áreas que conforman los Planes de Desarrollo Urbano Local, quedan afectados al cumplimiento de los objetivos contemplados en dichos planes.

ARTICULO 29º: Los inmuebles mencionados en el artículo precedente podrán ----- ser transferidos al Gobierno Territorial, de acuerdo a la modalidad que se establezca, quien a su vez tendrá atribuciones para poder transferirlos a los municipios en función de las necesidades emergentes de la implementación de los planes locales.

ARTICULO 30º: Quedan exceptuados de las disposiciones del artículo 28º, ----- los inmuebles que estuvieren afectados a un fin determinado y dicha afectación implique su necesaria utilización, la que deberá ser fehacientemente demostrada.

SESIONES DE PRORROGA

1986

ORDEN DEL DIA N° 790

COMISIONES DE PRESUPUESTO Y HACIENDA,
DE OBRAS PUBLICAS, DE RECURSOS NATURALES
Y CONSERVACION DEL AMBIENTE HUMANO Y
DE ASUNTOS CONSTITUCIONALES

—ESPECIALIZADAS—

Impreso el día 16 de octubre de 1986

Término del artículo 95. 27 de octubre de 1986

SUMARIO: Sistema nacional de planeamiento del desarrollo urbano. Creación.

1. — Arabolaza. (1.215-D.-1985.)¹
2. — Ramos. (146-D.-1986.)¹
3. — Pupillo. (230-D.-1986.)¹
4. — Doveni. (2.506-D.-1986.)

Dictamen de comisión

Honorable Cámara:

La Comisión de Presupuesto y Hacienda ha tomado en consideración el anteproyecto de dictamen elaborado por las comisiones de Obras Públicas, de Recursos Naturales y Conservación del Ambiente Humano y de Asuntos Constitucionales —especializadas— en los proyectos de ley del señor diputado Arabolaza, sobre sistema nacional de planeamiento urbano y régimen de acceso a la vivienda mediante los derechos de superficie y habitación; del señor diputado Ramos, sobre régimen nacional de promoción del desarrollo urbano; del señor diputado Pupillo, sobre ordenamiento y desarrollo de los asentamientos urbanos, y del señor diputado Doveni, sobre creación del sistema nacional de planeamiento y desarrollo urbanos; y, por las razones expuestas en el informe adjunto y las que dará el miembro informante, aconseja su sanción.

Sala de la comisión, 15 de octubre de 1986.

Jesús Rodríguez. — Ariel Puebla. — Antonio Alborno. — Pedro J. Capuano. — Lorenzo J. Cortese. — Néstor L. Golpe Montiel. — Santiago M. López. — Roberto Llorens. — Miguel P. Monserrat. — Carlos A. Vidal. — Belbino P. Zubiri.

En disidencia parcial:

Oscar L. Fappiano. — Luis R. Giacosa. — Diego R. Guelar. — Hugo G. Mulqui.

En disidencia total:

Alvaro C. Alsogaray

¹ Reproducido.

Anteproyecto de dictamen

Honorable Cámara:

Las comisiones de Obras Públicas, de Recursos Naturales y Conservación del Ambiente Humano y de Asuntos Constitucionales —especializadas— han considerado los proyectos de ley del señor diputado Arabolaza sobre sistema nacional de planeamiento urbano y régimen de acceso a la vivienda mediante los derechos de superficie y habitación, del señor diputado Ramos sobre régimen nacional de promoción del desarrollo urbano, del señor diputado Pupillo sobre ordenamiento y desarrollo de los asentamientos urbanos y del señor diputado Dorena sobre creación del sistema nacional de planeamiento y desarrollo urbanos; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

I. PARTE GENERAL

Artículo 1° — Créase el sistema nacional de planeamiento del desarrollo urbano que funcionará de acuerdo al régimen establecido por la presente ley, su reglamentación general, las leyes provinciales y los decretos, reglamentos y ordenanzas que en su consecuencia se dicten.

Art. 2° — La presente ley tiene los siguientes objetivos generales:

- a) Promover en todo el territorio nacional el planeamiento del desarrollo urbano para asegurar la mejor calidad de vida de los habitantes;
- b) Establecer una efectiva coordinación entre los distintos organismos del Estado nacional, de las provincias y de las municipalidades a fin de lograr su armónica participación en las políticas de infraestructura y equipamiento comunitario;
- c) Privilegiar el interés comunitario para evitar la mal conformación urbana y el uso abusivo del derecho de propiedad.

Art. 3° — Las acciones que se desarrollan en función de la presente ley tenderán a:

- a) Asegurar que la creación, remodelación, renovación y expansión de los núcleos urbanos se lleve a cabo conforme a planes, sean éstos generales, parciales o sectoriales;
- b) Optimizar las condiciones de uso y ocupación del suelo urbano en todo el territorio de la República;
- c) Proveer a los municipios de tierras aptas para la creación de reservas públicas con destino a la ampliación del radio urbano, creación, remodelación o renovación de áreas urbanas;
- d) Intervenir en el mercado de tierras urbanas para facilitar el acceso a la propiedad de los sectores más carenciados de la población;

e) Propender a que los asentamientos urbanos existentes cuenten con la infraestructura de servicios y de equipamiento comunitario necesarios;

f) Asegurar la coordinación de todos los organismos, empresas y sociedades del Estado nacional, provinciales y municipales que intervengan directa o indirectamente en el desarrollo urbano;

g) Estimular la participación de los habitantes en la formulación, análisis y revisión de los planes y programas de planeamiento urbano;

h) Cuidar que el planeamiento se atenga a reglas que, reguladas por la disciplina urbanística, tengan en cuenta los modos de vida, el clima y los recursos técnicos apropiados a la realidad del país;

i) Contribuir a la preservación y mejoramiento del medio ambiente y de las áreas y sitios de interés histórico-cultural, como asimismo a la conservación y puesta en valor del acervo arquitectónico del país;

j) Contribuir a la reafirmación de la soberanía y a una efectiva defensa nacional a través de la localización poblacional en las zonas de frontera y baja densidad demográfica.

A. — Consejo Federal de Planificación Urbana

Art. 4° — Créase el Consejo Federal de Planificación Urbana, con personería jurídica para el cumplimiento de sus fines. Podrá adquirir toda clase de bienes por compra, donación o cualquier otro título; enajenarlos y celebrar toda clase de actos jurídicos vinculados a sus funciones. El Consejo Federal de Planificación Urbana, sus activos, bienes, réditos y actos jurídicos estarán exentos de todo gravamen.

El Consejo Federal de Planificación Urbana será un organismo independiente de la administración nacional y autónomo.

El consejo estará integrado por un consejero designado por cada una de las provincias adheridas, uno por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, uno por el territorio nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur; y tres consejeros designados por el Poder Ejecutivo Nacional, que representen al Ministerio de Obras y Servicios Públicos, a la Secretaría de Planificación de la Presidencia de la Nación y a la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental.

Sus órganos constitutivos son: la asamblea y el directorio.

Art. 5° — La asamblea es el órgano superior del consejo, con facultades de decisión, encargada de fijar la acción y política general del organismo. Cada consejero tendrá derecho a un voto. Las resoluciones se adoptarán con quórum de la mitad más uno de sus miembros y por simple mayoría, contando el presidente con doble voto en caso de empate.

Las sesiones serán ordinarias y extraordinarias. Las ordinarias se reunirán trimestralmente en el lugar que indique la asamblea anterior. Las extraordinarias se convocarán a pedido de una tercera parte de los miembros del consejo o por el directorio.

Art. 6° — El directorio será el órgano ejecutivo del consejo y expedirá las instrucciones necesarias para el cumplimiento de las resoluciones de la asamblea. Sus miembros deberán ser consejeros. Estará compuesto de un presidente, un vicepresidente, un secretario, un prosecretario y tres vocales.

Art. 7° — La asamblea tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Dictar los reglamentos que correspondan para su funcionamiento;
- b) Elegir anualmente el directorio y aprobar su reglamento;
- c) Aprobar el proyecto de presupuesto anual y la cuenta de inversión que presentará el directorio;
- d) Considerar los informes presentados por el directorio sobre todas las actividades desarrolladas por el consejo;
- e) Analizar los programas de desarrollo económico aprobados por el gobierno nacional o por los gobiernos provinciales, determinando su incidencia en las tendencias de localización del crecimiento poblacional del país para formular las observaciones que estime correspondan;
- f) Disponer el relevamiento y su actual afectación de todos los inmuebles propiedad del Estado nacional o provincial, y de sus organismos centralizados o descentralizados, y empresas del Estado y entes autárquicos que estén ubicados en áreas urbanas o de expansión urbana;
- g) Aprobar los programas de desarrollo urbano propuestos al consejo;
- h) Preparar sus programas anuales de inversión para la adquisición de inmuebles, financiación de obras de construcción, de infraestructura, de servicios, equipamiento comunitario y toda otra erogación necesaria para el mejor cumplimiento de las finalidades de esta ley;

- i) Proponer a los gobiernos locales la adopción de las medidas necesarias para garantizar el racional establecimiento de los asentamientos humanos en sus respectivos territorios;
- j) Promover estudios para la elaboración de un plan de ordenamiento territorial de la Nación;
- k) Orientar a los gobiernos provinciales y municipales en la elaboración de planes y programas de desarrollo urbano;
- l) Prestar asistencia técnica para el desarrollo urbano;
- m) Convenir con las autoridades locales sobre toda materia relativa al logro de las finalidades perseguidas por la presente ley y celebrar convenios para la formación de profesionales y técnicos especializados en el tema;
- n) Autorizar la intervención de los municipios en los juicios de expropiación que se inicien en cumplimiento de esta ley, en los términos del artículo 2° de la ley de facto 21.499.

Art. 8° — Serán atribuciones y deberes del directorio:

- a) Las referidas en el artículo 6° de esta ley;
- b) Dictar su reglamento interno, ad referendum de la primera asamblea;
- c) Supervisar la ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano aprobados por la asamblea y en los que el consejo participe mediante aportes de cualquier tipo;
- d) Administrar el Fondo de Desarrollo Urbano observando las normas que rigen la materia en el orden nacional;
- e) Coordinar con los organismos dependientes de las administraciones nacionales, provinciales o municipales, y con la comisión coordinadora de organismos del Estado nacional, la planificación y ejecución de la infraestructura de servicios para el cumplimiento de los programas aprobados;
- f) Elaborar el proyecto de presupuesto anual y la cuenta de inversión que someterá a aprobación de la asamblea.
- g) Organizar sus dependencias administrativas y técnicas, pudiendo nombrar o despedir a su personal, fijar remuneraciones y realizar los actos necesarios para el mejor cumplimiento de la ley;
- h) Designar un cuerpo técnico de asesores integrado por profesionales con competencia en la materia.

Art. 9° — El ejercicio anual cerrará el 31 de diciembre y los gastos no podrán superar el monto de los recursos establecidos para cada ejercicio por la asamblea.

Art. 10. — Si al iniciarse el período económico-financiero respectivo no hubiese sido aprobado el presupuesto del ejercicio en cuestión, el directorio queda facultado para realizar las erogaciones por duodécimos, a fin de asegurar la continuidad y eficacia de la gestión del consejo sobre la base del presupuesto vigente en el ejercicio anterior.

Art. 11. — La labor del Consejo Federal de Planificación Urbana no importará en ningún caso una interferencia política o económica en los asuntos de cada estado o instituciones económicas o financieras.

Art. 12. — A medida que cada estado provincial se adhiera a la presente ley, comenzará a gozar de los beneficios y cumplir las obligaciones que esta establece en los capítulos I a IV y VIII.

Art. 13. — En caso de disolución del consejo, se procederá a la liquidación de su patrimonio, cuyo producido se distribuirá en proporción a lo aportado por cada estado miembro.

Art. 14. — Las provincias podrán adherirse al régimen de la presente ley, de acuerdo con sus respectivos procedimientos legales. Las áreas de jurisdicción nacional quedarán incorporadas al Sistema Nacional de Planeamiento Urbano desde la constitución del Consejo Federal de Planificación Urbana.

Art. 15. — Los adheridos serán entregados al secretario de Vivienda y Ordenamiento Ambiental de la Nación, quien notificará su recepción a los demás miembros adherentes debiendo realizar la convocatoria para la primera asamblea una vez que se adhieran al régimen un mínimo de cinco miembros.

B.— *Comisión Coordinadora de Organismos del Estado*

Art. 16. — Créase dentro de la administración nacional la Comisión Coordinadora de Organismos del Estado nacional cuya función será la siguiente:

- a) Coordinar y supervisar la acción de las distintas reparticiones y empresas de los servicios del Estado nacional en lo relativo a la planificada ejecución de sus respectivas obras y acciones relacionadas con el desarrollo urbano;
- b) Velar para que las acciones a que se refiere el inciso anterior respeten y se adecuen a los planes urbanísticos elaborados de acuerdo a la disposición de la presente ley;
- c) Procurar que los organismos involucrados cooperen para la rápida y eficaz ejecución de proyectos de obras previstos en planes urbanos aprobados.

En la reglamentación a dictarse el Poder Ejecutivo determinará la conformación de la Comisión Coordinadora de Organismos del Estado nacional y su conducción, dotándola de las facultades necesarias para que pueda cumplir eficazmente las funciones que se le asignan en esta ley.

III. — BENEFICIOS

Art. 17. — Los beneficios del Sistema Nacional de Planeamiento Urbano alcanzarán a los municipios de provincias adheridas en la forma de aportes técnicos y financieros que brindará el consejo.

Art. 18. — El consejo podrá otorgar los siguientes beneficios:

- a) Créditos a mediano y largo plazo.
- b) Otorgamiento de avales y garantías para la obtención de créditos de entidades financieras;

- c) Otorgamiento de subsidios con o sin reintegro;
- d) Asistencia técnica.

Art. 19. — Los gobiernos provinciales o municipales deberán elaborar planes o programas de desarrollo urbano genéricos, parciales o sectoriales y presentarlos al consejo para el goce de los beneficios que resulten de esta ley.

Art. 20. — Los planes y programas de desarrollo urbano elaborados de conformidad con lo preceptuado en los artículos anteriores serán sometidos a consulta de los organismos empresas y sociedades del Estado nacional y/o provincial, cuando afecten inmuebles de su pertenencia.

Art. 21. — Aprobada la promoción del respectivo programa urbanístico por el consejo, se instrumentarán los beneficios que se establecen por la presente ley. El Poder Ejecutivo dispondrá que los organismos, empresas y sociedades del Estado nacional incluyan en sus respectivos planes de acción e inversiones, las previsiones correspondientes a las obras, trabajos o servicios que resulten del plan urbanístico.

Art. 22. — El Consejo Federal de Planificación Urbana tendrá facultades para verificar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las autoridades provinciales o municipales con motivo del otorgamiento de los beneficios de la presente ley. El incumplimiento de dichas obligaciones dará lugar a la suspensión parcial o total de las medidas de carácter promocional acordadas.

IV. — RECURSOS

Art. 23. — Créase el Fondo Nacional de Desarrollo Urbano, el que se integrará con los siguientes recursos:

- a) El producido de la recaudación del impuesto a la plusvalía inmobiliaria;
- b) El recupero de los préstamos;
- c) Los fondos de partidas especiales vinculadas al desarrollo urbano;
- d) Donaciones, legados o aportes especiales.

Art. 24. — Los municipios beneficiarios restituirán los fondos reintegrables que les aporte el consejo conforme a los plazos y demás modalidades que se convengan. El consejo determinará la garantía que a su favor deba constituirse.

Art. 25. — Cuando los municipios enajenen los bienes adquiridos con fondos aportados por el consejo y resultase un mayor valor, éste pertenecerá por partes iguales al consejo y al municipio de que se trate.

V. — SUBDIVISIONES DE INMUEBLES

Art. 26. — La subdivisión de inmuebles de propiedad privada o pública que importe la ampliación, creación, remodelación o renovación de áreas urbanas, no podrá ser realizada si no cumple con las condiciones previstas por un plan urbanístico aprobado por autoridad competente. Los registros inmobiliarios tomarán razón a instancia de la autoridad correspondiente, de las afectaciones que resulten de esos planes.



VI. — ADQUISICION DE TIERRAS CON FINES URBANISTICOS

Art. 27. — Los municipios tendrán derecho a la adquisición de inmuebles ubicados en áreas sujetas a planes urbanísticos con preferencia a cualquier otro adquirente, cuando los titulares del dominio decidiesen enajenarlos a título oneroso. En tal caso el prendador o, en su defecto el comprador, deberán comunicar a la autoridad municipal en forma fehaciente, sus nombres y el del escribano actuante, sus respectivos domicilios, el precio y las demás condiciones de la operación.

El derecho de adquisición preferente del municipio caducará si éste, dentro del término de treinta (30) días, no comunicase por escrito y en forma fehaciente que lo ejercitará. En las escrituras que instrumenten enajenaciones de inmuebles comprendidos en esta norma, el escribano hará constar, bajo pena de nulidad, que se ha cumplido con lo prescripto en ella. Las enajenaciones que se efectúen en transgresión de esta norma serán nulas, de nulidad absoluta.

Cuando se trate de subastas ordenadas por los jueces mismos, de oficio o a petición de parte, harán conocer a los municipios el resultado de la misma y éstos podrán ejercitar el derecho preferente de adquisición dentro del término que fija la reglamentación.

Art. 28. — Los inmuebles que adquieran las municipalidades en virtud del derecho preferente de compra acordado por el artículo anterior deberán ser destinados a la creación o ampliación de espacios verdes, de esparcimiento o de equipamiento comunitario, a la integración de predios que por sus dimensiones permitan la ejecución de proyectos específicos previstos en los respectivos planes o programas urbanísticos o a la construcción de conjuntos habitacionales.

Art. 29. — El derecho preferente de compra podrá ser ejercido asimismo por las municipalidades, respecto a cualquier inmueble ubicado en sus respectivas jurisdicciones que se quisiera preservar por razones históricas, arquitectónicas o artísticas, así como también a los inmuebles aledaños a los mismos que se considerasen necesarios para la preservación de aquellos. A estos efectos las municipalidades deberán proceder a individualizar tales bienes.

Art. 30. — Los municipios deberán requerir al Registro de la Propiedad Inmueble que se tome razón de la existencia del derecho de adquisición preferente que les acuerda el artículo anterior. En defecto de inscripción su derecho no será oponible a terceros.

Art. 31. — Decláranse de utilidad pública y sujetos a expropiación los inmuebles que estén ubicados en áreas destinadas a la ampliación de radios urbanos o a la constitución de reservas públicas de tierra, incluidos en planes urbanísticos aprobados por autoridad competente.

Art. 32. — Decláranse de utilidad pública y sujetos a expropiación los inmuebles que estén ubicados en zonas urbanas sometidas a un plan urbanístico aprobado por autoridad competente, que no cuenten con edificación y cuyos dueños, intimados por el municipio, no emprendiesen, en el término de dos años, el acometimiento de las obras congruentes con el uso estipulado para la zona, o no los enajenasen en el mismo término. Si

se optase por la enajenación y ésta fuese onerosa, regirá lo dispuesto sobre la preferencia de adquisición a favor del municipio reglada en normas precedentes.

Si el municipio no hiciera uso de ésta, el adquirente deberá cumplir en el término de un año con la obligación de realizar las construcciones pertinentes.

VII. — INMUEBLES FISCALES

Art. 33. — Los inmuebles del Estado nacional, de sus reparticiones autárquicas, de las empresas y sociedades del Estado, ubicados en áreas urbanas o de expansión urbana, sujetas a planes o programas urbanísticos, quedan afectados al cumplimiento de los objetivos contemplados en dichos programas, pudiendo ser transferidos a los respectivos municipios o a otros organismos del Estado nacional o provincial, cuando el destino posterior de los inmuebles quedare bajo tales jurisdicciones.

Art. 34. — Cuando los inmuebles a que se refiere el artículo 33 de la presente ley no tuvieren mejoras o edificaciones, la transferencia a favor de los municipios u otros organismos del Estado podrá efectuarse sin cargo. Si contaran con mejoras y/o edificaciones, la transferencia no podrá efectuarse por un monto inferior a la tasación que practique el Tribunal de Tasaciones de la Nación o del organismo que lo reemplace.

Art. 35. — Quedan exceptuados de las disposiciones del artículo 33 los inmuebles que en él se especifican, siempre que estuvieren afectados a un fin determinado y dicha afectación implique su necesaria utilización. Esta última circunstancia deberá probarse fehacientemente por el organismo correspondiente mediante resolución actual.

Art. 36. — El Poder Ejecutivo nacional, a través de la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental, a solicitud del consejo, podrá disponer la transferencia de los inmuebles solicitados y fijará en el decreto respectivo las condiciones y modalidades de la misma y los plazos en que se efectivizarán y dispondrá la anotación del dominio a favor del municipio o del organismo que corresponda en el Registro de la Propiedad.

Art. 37. — A los efectos de lo establecido en el inciso f) del artículo 7º de la presente ley, los organismos mencionados en el mismo deberán presentar al Consejo Federal de Planificación Urbana el inventario de todos los inmuebles de su propiedad ubicados en áreas urbanas, indicando su actual destino, dentro del plazo de ciento ochenta (180) días, que podrá ser ampliado por el consejo a requerimiento fundado del organismo de que se trate. Vencidos los plazos, los inmuebles que no estuvieren afectados a un fin determinado podrán ser transferidos a los respectivos municipios o a otros organismos del Estado nacional o provincial, conforme lo establecido en el artículo 33 de la presente ley.

VIII. REGIMEN TRIBUTARIO

Impuesto a la plusvalía inmobiliaria

Art. 38. — Establécese en todo el territorio de la Nación, por el término de diez (10) años, un impuesto a la plusvalía inmobiliaria que se aplicará al resultado de la venta, permuta, cesión, dación en pago, aporte

a sociedades, donación o transferencia por cualquier título de inmuebles ubicados en áreas declaradas por el Consejo Federal de Planificación Urbana como de promoción especial con posterioridad a la fecha de dicha declaración.

Art. 39. — El impuesto creado por el artículo anterior estará a cargo del transmitente, sean personas físicas idóneas o jurídicas o sucesiones indivisas.

Art. 40. — Están exentos de este impuesto los siguientes inmuebles:

- a) Los de propiedad de la Nación, las provincias o las municipalidades o instituciones pertenecientes a las mismas;
- b) Los de propiedad de las instituciones comprendidas en los incisos b), e) y g) del artículo 20 de la ley de impuesto a las ganancias (texto ordenado en 1977 y sus modificaciones);
- c) Transferencias de inmuebles pertenecientes a los miembros de misiones diplomáticas y consulares extranjeras a su personal técnico administrativo y a sus familiares en la medida y con las limitaciones que establezcan los convenios internacionales aplicables. En su defecto, la exención será procedente en la misma medida y limitaciones, sólo a condición de reciprocidad. Igual tratamiento se aplicará a los inmuebles de los miembros de las representaciones, agentes y en su caso, sus familiares que actúen en organismos internacionales de los que la Nación sea parte, en la medida y con las limitaciones que se establezcan en los respectivos convenios internacionales.

Art. 41. — La plusvalía se determinará teniendo en cuenta la valorización del inmueble producida por la declaración de promoción especial mencionada en el artículo 39 y estará dada por la diferencia entre el valor computable de la transferencia y su costo computable.

Art. 42. — El valor computable será el precio por el que se efectúa la transferencia. Ello no obstante, si la autoridad de aplicación considerase que dicho precio no representa el valor de mercado dará intervención al Consejo Federal de Planificación Urbana para que éste verifique si se ha formalizado el trámite de opción a que se refiere el artículo 28 de esta ley. En el caso de que la Municipalidad hubiese optado en forma expresa o tácita por no comprar el inmueble, el Consejo Federal de Planificación Urbana realizará la tasación especial por el organismo que designe, que administrativamente será inapelable. Para el caso que el contribuyente decidiera apelar judicialmente la tasación, deberá pagar previamente a la interposición del respectivo recurso, el impuesto a la plusvalía calculando como valor computable el precio de transferencia declarado, ingreso cuyo comprobante deberá acompañar a la respectiva demanda.

En las operaciones de cambio o permuta cada una de las partes establecerá el valor computable del inmueble entregado o comprometido. Cuando no exista precio determinado se considerará como tal el precio de plaza del inmueble intercambiado de mayor valor.

Art. 43. — Para la determinación del costo computable se tomará como base el valor de adquisición, incluidos

los gastos abonados con tal motivo, de construcción o de elaboración, al que se adicionará el importe de las mejoras efectuadas para conservar o aumentar el valor del bien. La reglamentación establecerá el procedimiento a seguir para determinar el costo computable cuando se hubieran efectuado pagos con anterioridad a la fecha de adquisición o a la finalización de la construcción, elaboración o mejora.

En los supuestos de bienes adquiridos por herencia, legado o donación se considerará como valor de adquisición el que tuvieron para el antecesor, conforme las normas establecidas en el impuesto a las ganancias para la determinación del costo computable en caso de venta a la fecha de la declaratoria de herederos de la declaración de validez del testamento que cumple la misma finalidad o de la incorporación al patrimonio de los bienes donados o legados bajo condición suspensiva o término incierto, según corresponda. Esta última fecha

Cuando se hubiera abonado el gravamen correspondiente, por aplicación de la ley del impuesto al enriquecimiento patrimonial a título gratuito, podrá optarse por considerar como valor de adquisición el valor atribuido al bien, a los fines de la determinación del mencionado título.

Si los valores a que se refieren los párrafos precedentes no pudieran determinarse, se tomará el valor en plaza de los bienes al momento del ingreso al patrimonio del contribuyente, en la forma que determine la reglamentación.

Art. 44. — En la transferencia de inmuebles el costo computable se determinará:

- a) Al valor de adquisición incluido los gastos necesarios para efectuar la operación, o al de construcción más el costo del terreno y al valor de las mejoras efectuadas se aplicará el índice de actualización mencionado en el artículo 62 referido al mes de adquisición o de finalización de la construcción o mejora, según corresponda, que indique la tabla elaborada por la Dirección General Impositiva para el mes al que corresponda la fecha de transferencia.

El valor de la construcción o mejora se determinará actualizando cada una de las inversiones desde el mes en que se realizó la inversión hasta el mes de finalización de la construcción o mejora;

- b) Al valor determinado conforme las normas del punto precedente, se lo disminuirá en la suma que resulte de aplicar el dos por ciento (2%) anual sobre la parte atribuible al edificio, construcción o mejora desde la fecha de adquisición o finalización de la construcción o mejora. En los casos en que el precio de adquisición se refiere indiscriminadamente a la tierra y a las mejoras, edificios, construcciones, etcétera la parte del mismo atribuible a estas últimas se fijará teniendo en cuenta la relación existente en el avalúo fiscal vigente al momento de la adquisición o, en su defecto, según el justiprecio que se practique al efecto.

Tratándose de inmuebles adquiridos o construídos con anterioridad al año 1946, se podrá optar por considerar como valor de adquisición el importe de la valuación fiscal vigente al 1º de enero de dicho año. En estos casos el porcentaje mencionado en el punto 2 del párrafo anterior se aplicará sobre la porción de la misma correspondiente a los edificios o construcciones desde dicha fecha y la actualización a que alude el punto 1 se efectuará considerando el índice referido al mes de enero de 1946.

Art. 45. — En las cesiones de boletos de compraventa en las que el cedente haya adquirido el bien en los términos del inciso 2º del artículo 46, será de aplicación las normas previstas en la presente ley para transferencia de inmuebles.

En los demás casos se considerará costo computable el total de las sumas abonadas por el cedente en concepto de señal o a cuenta del precio de compra de inmuebles.

Sobre dichas sumas se aplicará el índice de actualización mencionado en el artículo 47 referido al mes en que las mismas fueron efectivamente abonadas que indique la tabla elaborada por la Dirección General Impositiva para el mes al que corresponda la fecha de cesión del respectivo boleto.

Art. 46. — El año fiscal comienza el 1º de enero y termina el 31 de diciembre. Los contribuyentes imputarán al año fiscal la plusvalía que hubieran realizado en su transcurso.

A los fines de la presente ley la plusvalía se reputará realizada en el momento de la respectiva transferencia considerándose que la misma se ha configurado cuando se produzca el primero de los siguientes hechos:

- 1º Cuando suscrito el respectivo boleto o documento equivalente, se otorgue la posesión.
- 2º Otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.

En los casos de ventas judiciales por subasta pública la transferencia se considerará efectuada en el momento en que quede firme el auto de aprobación de remate.

Lo dispuesto en este inciso será de aplicación tanto para la enajenación como la adquisición del inmueble.

Art. 47. — Las actualizaciones previstas en esta ley se efectuarán de acuerdo con la tabla que elaborará mensualmente la Dirección General Impositiva sobre la base de los datos relativos a la variación del índice de precios al por mayor, nivel general, que deberá suministrar el Instituto Nacional de Estadística y Censos. Dicha tabla contendrá valores mensuales para los veinticuatro meses inmediatos anteriores, valores trimestrales promedio —por trimestre calendario— a partir del 1º de enero de 1975 y valores anuales promedio para los demás períodos, y tomará como base el índice de precios correspondiente al penúltimo mes anterior a aquel para el cual se elabora la tabla.

Art. 48. — La plusvalía neto imponible determinada de acuerdo con los artículos precedentes estará sujeta a la tasa del treinta y tres por ciento (33 %).

Art. 49. — Están obligados a actuar como agentes de retención o información en la forma y tiempo que dis-

ponga la reglamentación o las normas que al respecto dicte el Consejo Federal de Desarrollo Urbano, los escribanos, rematadores, corredores, comisionistas, otros intermediarios y el mismo comprador, bajo las responsabilidades y sanciones que establece la ley 11.683 (texto ordenado en 1978 y sus modificaciones).

Art. 50. — Las plusvalías obtenidas por beneficiarios del exterior estarán sujetas a las disposiciones de la presente ley.

En estos casos, sobre dichas plusvalías deberá retenerse el total del gravamen que corresponda en oportunidad de su pago o acreditación. La inobservancia de esta obligación hará incurrir al que pague o acredite en las penalidades establecidas en la ley 11.683 (texto ordenado en 1978 y sus modificaciones), sin perjuicio de la responsabilidad por el ingreso del impuesto que omitió retener.

Art. 51. — Para las situaciones no previstas en esta ley y en su reglamentación serán de aplicación, en forma supletoria y en lo pertinente, la ley del impuesto a las ganancias y su reglamentación.

Art. 52. — El producido del tributo a la plusvalía inmobiliaria está destinado al Fondo Nacional de Desarrollo Urbano creado por el artículo 24 de la presente ley. El Consejo Federal de Desarrollo Urbano deberá destinar como mínimo el noventa por ciento (90 %) de lo recaudado en jurisdicción de cada municipio a obra de carácter urbanístico a realizarse en dicha jurisdicción.

Art. 53. — El gravamen de esta ley se regirá por las disposiciones de la ley 11.683, texto ordenado en 1978 y sus modificaciones, y su aplicación, percepción y fiscalización estará a cargo del Consejo Federal de Desarrollo Urbano quien podrá delegar esas funciones en la Dirección General Impositiva u otros organismos oficiales.

Art. 54. — Modifíquese el texto de la ley 23.259 de impuesto sobre los beneficios eventuales, en la forma siguiente:

1. Agréguese al artículo 4º el siguiente inciso:
a) Transferencias de bienes inmuebles sujetos al impuesto de la plusvalía inmobiliaria.

Art. 55. — Modifíquese el texto de la ley del impuesto a las ganancias (texto ordenado en 1977 y sus modificaciones) de la siguiente forma:

- 1º Agréguese al artículo 20 el siguiente inciso:
(...) Las utilidades provenientes de las transferencias de inmuebles, sujetas al impuesto a la plusvalía inmobiliaria.

Art. 56. — Las disposiciones establecidas por los artículos 38 a 55 de la presente ley entrarán en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

IX. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Art. 57. — El Consejo Federal de Planificación Urbana, juntamente con el Ministerio de Educación y Justicia de la Nación, velarán para que en todos los niveles de la educación se divulguen los objetivos de la presente ley, los planes municipales, provinciales y nacionales.

Art. 58. — Dentro de los noventa (90) días a partir de su promulgación el Poder Ejecutivo dictará la reglamentación general de la presente ley.

Art. 59. — Las disposiciones de los capítulos V y VI se incorporarán al Código Civil y entrarán en vigencia a partir de la fecha de la publicación de la presente ley, con prescindencia de la incorporación o no de las provincias al Sistema Nacional de Planeamiento Urbano.

Art. 60. — Quedan expresamente derogadas las disposiciones estatutarias o de leyes especiales de creación de sociedades del Estado y sociedades de economía mixta y sociedades anónimas con participación mayoritaria estatal que las exceptúen o excluyan del régimen legal de la presente ley.

Art. 61. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de las comisiones, 3 de octubre de 1986.

Jorge R. Vanossi. — Santiago M. López. —
Roberto E. Sanmarino. — Ignacio J.
Cornaglia. — Miguel A. Srur. — Cleo

Rauber. — Luis O. Abdala. — Oscar E.
Alende. — Isidro R. Bakirdjian. — José
Bielicki. — Felipe E. Botta. — Oscar N.
Cafferri. — Augusto Cangiano. — Rubén
Cantor. — Manuel A. Díaz. — Héctor Di
Cio. — Lindolfo Gargiulo. — Mario A.
Gerarduzzi. — Erasmo A. Gotti. — Ro-
berto O. Irigoyen. — Hernaldo E. Laz-
coz. — José L. Lizurume. — Félix J.
Mothe. — Próspero Nieva. — René Pé-
rez. — Raúl O. Rabanaque. — Daniel O.
Ramos. — Roberto J. Salto. — Carlos O.
Silva. — Carlos G. Spina. — Ricardo A.
Terrile. — Eleo P. Zoccola.

Disidencia parcial:

Miguel D. Dovená. — Héctor R. Masini.
— Rómulo Barreno. — Miguel A. Casti-
ño. — Oscar L. Rappano. — Hector Ma-
ya. — Rogelio Papagno.

INFORME

I

Honorable Cámara:

Esta Comisión de Presupuesto y Hacienda ha estudiado el anteproyecto de dictamen de las comisiones de Obras Públicas, de Recursos Naturales y Conservación del Ambiente Humano y de Asuntos Constitucionales —especializadas—, en los proyectos de ley del señor diputado Arbolaza sobre sistema nacional de planeamiento urbano y régimen de acceso a la vivienda mediante los derechos de superficie y habitación; del señor diputado Ramos sobre régimen nacional de promoción del desarrollo urbano; del señor diputado Pupillo sobre ordenamiento y desarrollo de los asentamientos urbanos y del señor diputado Dovená sobre creación del sistema nacional de planeamiento y desarrollo urbanos, considerando que los fundamentos que acompañan a cada proyecto son suficientemente amplios y justificativos de la medida, y los hace suyos, expresándolo así en este acto.

Consecuentemente, se aconseja a la Honorable Cámara la aprobación del presente proyecto.

Ariel Puebla

FUNDAMENTOS

I

Señor presidente:

Existe en el país un verdadero caos urbanístico que se manifiesta en el crecimiento desordenado, anárquico e irracional de los núcleos urbanos, la especulación abusiva con la tierra urbana y suburbana, la sobresaturación en las áreas centrales de las ciudades con la simultánea retención de solares baldíos en la periferia y aun en los cascos urbanos, y el general deterioro de las condiciones de habitabilidad de la población.

Es fácil observar que el régimen de ocupación del suelo se halla afectado por una excesiva liberalidad, que dificulta cualquier ordenamiento en la ejecución de las urbanizaciones, las que son promovidas en muchos casos por particulares con exclusivo espíritu de lucro.

Todos estos problemas no han sido hasta el momento encarados desde una perspectiva nacional, quedando su control librado al marco de la acción municipal sin el sustento y apoyo de una legislación general —constituye una excepción, y sólo dentro del ámbito provincial, la ley 8.912 de la provincia de Buenos Aires, de ordenamiento territorial y uso del suelo.

Por otra parte, es sabido que nuestro país tiene un enorme déficit habitacional y debe lanzarse a la ejecución de un programa ambicioso y sostenido de construcción masiva de vivienda, si quiere dar respuesta en el mediano plazo a este grave problema social. Hasta ahora, cuando el Estado nacional, las provincias o algunos municipios han ejecutado programas de construcción de viviendas, han debido recurrir —por carecer de reservas de tierras apropiadas— a terrenos no siempre bien ubicados, en zonas anegadizas, carenciados de servicios, pagando por su adquisición precios abusivos. La falta de previsión acerca de la formación de reservas de suelo para la expansión de los núcleos urbanos es total. Si realmente se pretende conjugar el déficit habitacional a través de un esfuerzo sostenido en todo el ámbito nacional, lo primero que debe hacerse es asegurar la provisión del principal insumo para los planes de vivienda: la tierra.

Por otra parte, la magnitud del problema habitacional es tal que el recurso de la edificación directa de viviendas populares por parte del Estado debe necesariamente complementarse con la incentivación de la autoconstrucción, debidamente respaldada financiera, técnica y jurídicamente. Y todo esto deberá hacerse considerando que tenemos en el país un importante número de habitantes que carecen de capacidad de ahorro para acceder a la vivienda propia de la manera tradicional, a quienes debemos garantizar también el derecho acordado por el artículo 14 bis de la Constitución Nacional.

Por su íntima relación, hemos considerado conveniente encerrar en el cuerpo legal sobre el desarrollo urbanístico la respuesta a estas tres situaciones: caos urbanístico, carencia de reservas públicas de tierra para el creci-

miento urbano, necesidad de favorecer el acceso a la vivienda de vastos sectores sociales a través de sistemas novedosos.

Contra el caos urbanístico

Al caos existente —someramente descrito en los párrafos anteriores, brevedad necesaria en la exposición que no debe relativizar la magnitud del problema— se debe responder con una planificación urbanística.

Como mecanismo funcional para la concreción de esa planificación urbanística, la ley crea el Sistema Nacional de Planeamiento Urbano.

La norma recurre a una técnica bifásica consistente en fijar las líneas fundamentales del sistema y remitir a los planes urbanísticos la concreción de las mismas. De similar manera, el sistema se maneja, por un lado, a través de un organismo planificador nacional —de composición federal— y, por el otro, a través de la acción específica de los municipios, estableciéndose los mecanismos promocionales correspondientes. Cada provincia dictará su legislación propia en la materia sin que el sistema propuesto condicione sus derechos.

Sabemos que ninguna empresa, seria de planeamiento —sea éste de naturaleza urbanística o de cualquier orden— puede acometerse si no se cuenta con el organismo capaz de llevarla a cabo. Así lo han entendido muchos países, en los que la planificación del desarrollo urbanístico ha adquirido la importancia que le corresponde dentro del planeamiento nacional. Sin lugar a dudas, podemos afirmar que el funcionamiento de un ente planificador federal vigoroso y ampliamente especializado —tal como el Consejo Federal Urbanístico que aquí se instituye— es imprescindible para emprender la tarea de ordenación urbana en la Argentina.

El consejo federal no será sólo un órgano de control en sentido técnico, sino también un órgano de planificación nacional que, mediante su intervención en los planes urbanísticos de los municipios que así lo acepten, asegure la conformidad de dichos planes con los intereses nacionales, con absoluto respeto de las autonomías provinciales. Por otro lado la competencia nacional comprende la necesaria conexión de los niveles superiores del planeamiento físico con la planificación del desarrollo económico, y además la coordinación con las dependencias oficiales de alcance nacional.

Como instrumentos jurídicos para la acción planificadora se apela al derecho preferente de compra por parte del Estado y a la expropiación de las tierras afectadas a planes urbanísticos.

Resulta oportuno hacer aquí una observación sobre el tema de la expropiación. Esta debe ser, atendiendo a la disciplina urbanística, un instrumento de aplicación dirigido fundamentalmente a obtener determinadas utilidades positivas de los bienes y no la sola adquisición de éstos por el Estado como finalidad en sí de la expropiación.

Formación de reservas públicas de tierra

La formación de un fondo nacional con destino específico para el desarrollo urbano, obedece —además de facilitar una efectiva promoción de planeamiento

por parte del consejo federal que se crea— al objetivo de comenzar a constituir reservas de tierra para un ordenado crecimiento de las ciudades y pueblos del país.

Como ha manifestado nuestro partido en su plataforma electoral, "la tierra urbana es un recurso limitado, no renovable, que debe ser utilizado socialmente, sustrayéndolo de la especulación". A través de este instrumento pretendemos dar cumplimiento al objetivo permanente de asegurar el mejor desarrollo de nuestros asentamientos humanos. Se ha dicho con acierto que la planificación urbanística consiste en asegurar un equilibrio apropiado entre las diversas demandas de suelo, de modo que el mismo se utilice en interés de todo el pueblo. Este es el problema a que debemos dar respuesta y a él destinamos los recursos necesarios, con el sustento jurídico correspondiente. Las autoridades locales podrán así adquirir el suelo necesario para la expansión de las ciudades, sobre la base del valor intrínseco del mismo, de acuerdo con su utilización real en ese momento, es decir, a valor de suelo rural.

Facilitar el acceso a la vivienda

No escapa a nuestro análisis, asumida la aguda crisis habitacional y de calidad de vida que aqueja a nuestro país, que debe el Congreso dictar una ley general de la vivienda, que contemple a los distintos sectores de la población y los grados de asistencia o protección del Estado que le correspondan. Pero creemos oportuno introducir ya, en esta Ley del Desarrollo Urbano, algunos instrumentos que juzgamos fundamentales y que contribuyen a facilitar el acceso de los sectores más carenciados a un techo digno operando precisamente sobre el estatuto jurídico del suelo.

Nuestra propuesta consiste en incorporar a la legislación nacional el derecho real de superficie y la constitución de un derecho real de habitación especial, lo que permitirá establecer formas ágiles y flexibles en el régimen de tenencia de la vivienda, coadyuvando al objetivo propuesto.

Los códigos del pasado, de tipo individualista, vieron con prevención la propiedad dividida. Pero en el presente siglo se ha iniciado en el campo internacional una significativa reacción legislativa y doctrinal en favor del derecho de superficie, que se considera hoy excelente instrumento para atender a algunas necesidades jurídicas que no pueden ser satisfechas con otros medios, y fundamentalmente para atender al problema de la vivienda. El conceder solares en superficie a término en lugar de enajenarlos tiene la ventaja de evitar la especulación con edificios y terrenos, facilitar el aumento del valor del suelo en favor de la comunidad, hacer posible una influencia técnica mayor sobre la manera de construir propia de un sitio y procurar la posesión de casas propias a los sectores sociales más necesitados. El instrumento se manifiesta especialmente apto para movilizar la edificación por autoconstrucción de viviendas individuales y pequeños conjuntos.

Aspectos jurídicos

En cuanto a los lineamientos jurídicos del proyecto, bastará su lectura para advertir su orientación general, que acusa los siguientes caracteres:

Ausencia de rigidez normativa en lo que hace al planeamiento propiamente dicho. Es frecuente que leyes de esta clase contengan definiciones sobre áreas, planes, etcétera, al tiempo que se le asignen objetivos inflexibles.

Hemos evitado una y otra cosa, porque su incorporación derivaría en el enrolamiento de la ley en escuelas, tendencias y opiniones que se disputan la primacía en el ámbito científico. No es propio de la ley, mucho menos de una de esta clase, tomar partido en materia tan fluida como debatida. La ley no puede estereotiparse por la adopción de un sistema; debe tener la suficiente laxitud para adaptarse a las mutaciones del tiempo y del espacio.

Hemos tratado de preservar celosamente el federalismo que está en la entraña de nuestro sistema constitucional de gobierno, sobre el que a través del tiempo se ha avanzado de tal modo que nuestra imagen es la de un Estado unitario. Persuadidos de que ese camino debe ser desandado, no extrañará que las autonomías provinciales aparezcan en el proyecto proclamadas y efectivamente respetadas. A esa inspiración obedecen normas como las del artículo 19 (último párrafo); la integración del Consejo Federal con un representante de cada provincia (artículo 50, inciso a); el acatamiento a las normas que en la materia hayan establecido (artículo 12, *in fine*), etcétera.

El proyecto declara que los municipios son los órganos naturales del planeamiento: hacia ellos se orienta fundamentalmente la ley, dotándolos de todo lo que necesitan para el logro de las pautas ambiciosas del artículo 2º y del sistema propuesto. Todavía se señala la necesidad de la participación directa y personal de los particulares interesados, es decir, de los hombres y mujeres de cada lugar, en la formación de los planes y programas urbanísticos. No queremos concluir con este enfoque sin aludir a lo que subyace en el articulado del proyecto: deseamos que se concrete un planeamiento urbano que consulte nuestra idiosincrasia. Somos un país nuevo, con un medio geográfico singular, que mal se avendría a la incorporación sin reformulación crítica de medios y sistemas foráneos, por mucho que hayan probado su éxito en otros países.

Por otra parte, efectivizar en el corto plazo un plan de ordenamiento territorial para todo el país que tenga como objetivo prioritario controlar el proceso de concentración demográfica y revertir las tendencias migratorias internas para afianzar una política de desarrollo regional, es una tarea que debe comenzar ya, pero que exigirá una etapa de estudio, análisis y decisión política que impone sus propios tiempos. Esta ley, por ello, incluye entre sus objetivos dar comienzo ordenado y sistemático a dicha compleja tarea (artículo 8º, inciso c). Lo posible es comenzar con lo que tenemos, crear conciencia de la necesidad y de los beneficios del planeamiento; lograr la adhesión de los medios locales para que en un futuro que esperamos no sea lejano aquella necesidad sea satisfecha (es lo que resulta del artículo 8º, inciso c); comenzar con la tarea.

Dijimos que la incorporación al sistema no es —no puede ser— compulsiva. Eso no impide que se establezcan alicientes de toda clase para lograr adhesiones de los gobiernos locales (artículo 12 y consecutivos).

En materia de recursos nos hemos limitado a enumerar los posibles, sin establecer una tributación determinada al estilo por ejemplo, del valioso anteproyecto de ley nacional de desarrollo urbano de la Sociedad Argentina de Planificación que citamos como antecedente. La coyuntura socioeconómica por la que atravesamos aconseja una consideración más menuda y cuidadosa de la clase de impuestos, tasas u otro tipo de gabelas que pueden enriquecer el fondo. De aquí que nos hayamos ceñido a prever su posible existencia sin tipificar, de momento, ninguna (ver artículo 10).

Se reconoce, empero, la necesidad de garantizar una participación mayor de la colectividad en las plusvalías derivadas de la planificación y la subsiguiente obra urbanizadora y de canalizar dichos ingresos al fomento de dicha acción, cometido que podrá instrumentarse con una legislación complementaria que acreciente el fondo específico creado por esta ley.

Se prevé que el dominio de los bienes que se adquieran pertenezca a los municipios (artículo 18). No nos ha parecido justo que la financiación que hace el consejo se transforme en pura liberalidad; lo razonable es que los fondos que aquél adelante retornen en los plazos y condiciones que se establezcan (artículo 20). También hemos considerado razonable que las inversiones, si han generado rentas, éstas sean compartidas (artículo 21), porque el propósito de la ley no es enriquecer a las comunas sino alentarlas, orientarlas, incentivarlas y dotarlas de los medios necesarios para el desarrollo urbano.

Hemos contemplado la posibilidad de acudir en auxilio de los particulares con la utilización de recursos del fondo cuando actúen bajo formas consorciales o cooperativamente para el logro de la vivienda propia única, familiar y permanente (artículo 19). Se trata de alentar la iniciativa privada cuando aparece bajo esas formas y tiene esa finalidad porque, en definitiva, esa gestión revertirá no sólo en un ordenado planeamiento sino que además, escapando al marco de la pura especulación, contribuirá a paliar el grave problema de la vivienda.

El loteo indiscriminado, como vehículo de la especulación con la tierra, queda restringido con el artículo 22, que establece la indivisibilidad de los predios afectados a la creación, ampliación, remodelación o renovación de áreas urbanas y suburbanas mientras no exista un plan urbanístico aprobado. Esto tiende a fomentar la elaboración de estos planes, a la vez que a controlar y limitar las seudourbanizaciones que —sin los mínimos servicios ni equipamiento comunitario—, con mezquino espíritu comercial, han alentado los agentes de la especulación.

El proyecto acuerda a los municipios derecho de tanteo sobre esas áreas. No se trata de ninguna imposición autoritaria o vulnerante de la garantía del derecho de propiedad (el derecho de adquisición preferente lo tenemos establecido incluso para los particulares en materia de sociedades o condominio de buques, por ejemplo). Por otra parte el municipio no perjudica al dueño en trance de enajenar porque le pagará lo mismo que el comprador en ciego. Todo se desarrolla en un término breve (10 días, artículo 23) y para evitar sorpresas la oponibilidad a terceros requiere inscripción en el Registro Inmobiliario (artículo 24).

No es posible la concreción de planes urbanísticos sin el instituto de la expropiación. Lo proclaman por unanimidad los autores y establecen las normas que sobre la materia se han dictado.

Lo hemos limitado al mínimo (artículos 25 y 26) facultando a los municipios a ser legitimados por el consejo para actuar la expropiación (artículo 27).

Párrafo especial merece el artículo 26, que se refiere a inmuebles baldíos en áreas urbanas. Es inadmisibile que el dominio se ejerza en forma antifuncional y que la aspiración de un propietario se limite a la faz puramente especulativa, a esperar que su inmueble se valore a través del tiempo con el esfuerzo ajeno sin que de su parte haga nada que revierta en beneficio de la sociedad.

Hemos considerado que para ponerle al amparo de decisiones sorpresivas se les acuerde un término para edificar, pasado el cual el inmueble puede ser expropiado. Todavía puede evitar la expropiación enajenando durante ese tiempo a terceros y, para ese caso, con múltiples finalidades, hemos establecido el tanteo a favor del municipio.

No se nos oculta que algunos sectores pondrán reparos a la autorización de la constitución del derecho real de superficie que el proyecto tipifica, como es lógico en esta materia en la que rige el sistema del *numerus clausus* (artículo 2.502 del Código Civil). Vélez Sarsfield lo proscribió expresamente del sistema (artículo 2.614 del Código Civil), por las razones que explicita en la nota al artículo 2.503.

Pero otros países mantuvieron y mantienen ese derecho de raíz romana. Por citar solamente algunos recordamos la posibilidad de constituirlo en Francia, Alemania, Suiza —con algún detalle que lo singulariza—, España, etcétera. La doctrina de estos países, salvo excepciones, se ha decidido en forma entusiasta por su implantación o mantenimiento.

Hemos establecido la limitación de que sólo puede emerger a la vida jurídica cuando quien lo constituye es el Estado. Los particulares no pueden constituir el derecho real que nos ocupa, y la transmisión sólo puede tener lugar por causa de muerte. Esto nos separa de otros regímenes existentes en el derecho comparado, pero hemos establecido esas limitaciones para evitar una quiebra abrupta del derecho vigente en nuestro país.

Dada la finalidad de la constitución que el proyecto autoriza, propiciamos la redención funcione a favor del superficiario (artículo 33), cuando ha transcurrido un tiempo prudencial y se ha mostrado acreedor al ejercicio de ese derecho. Al cabo de ese tiempo, entonces, cumplidas las cargas que se le imponen (artículo 31), podrá requerir que se le convierta en propietario pleno de la casa habitación.

El negocio jurídico constitutivo se prevé siempre oneroso y con un precio determinado o mediante el pago de un canon. La experiencia señala que lo que más se cuida no es lo que se recibe a modo de dádiva, sino lo que cuesta parte del producido del trabajo propio. Tal es la razón de la onerosidad propugnada; se prevé, sin embargo, que el incumplimiento en esa materia no provoca la resolución de su derecho a menos que hubiese dolo de su parte (artículo 32, *in fine*).

Propugnamos también el establecimiento de cargas que gravarán al superficiario con riesgo de hacerle perder su derecho (artículo 31 y 32). Ya se ha visto que el sistema es adoptado en el derecho comparado; entre nosotros, desde el punto de vista legislativo, cabe citar las leyes de colonización que —aunque no recurrieron a la superficie—, dilataban en el tiempo el otorgamiento de la titularidad. Un sistema semejante fue implantado con éxito singular en algunas comunas de la provincia de Buenos Aires, a partir de las ordenanzas municipales de Lincoln sancionadas desde 1961. Es preciso puntualizar —para poner de manifiesto la imperiosa necesidad de establecer este derecho sustantivo—, que en este último tipo de legislaciones sólo pudo echarse mano a nuestro vetusto sistema en la materia, estableciendo no derechos reales con las ventajas propias de los mismos, sino derechos personales que corrieron el riesgo de la nulidad y que exigieron el empleo de todo el *legis* para evitar que entusiastamente colaboraron en su momento. El Congreso Nacional debe establecer lo necesario para que esos riesgos no sean afrontados por quienes aspiran a un ordenado y justo acceso a la vivienda propia.

Siguiendo sobre las cargas ha de advertirse que no se trata de establecer servidumbres personales *in faciendo*, sino de establecer reglas que aseguren no sólo el destino sino el empeño personal por mejorar lo que se sabe que será propio. Las leyes de colonización de que hemos hablado ya las establecieron —desde luego que eran de otra clase—, con aplauso de la doctrina nacional.

Por último, y en atención a la finalidad, el derecho debía ser temporario; el término de duración establecido (30 años como máximo, artículo 29), es suficiente para la consolidación del grupo familiar. Por otra parte, como se dijo, el superficiario puede acceder al dominio; desde luego, si no lo hace su derecho se extingue a la expiración del término (artículo 35).

Para los supuestos de unidades de vivienda que componen edificios, concebimos la constitución de un derecho real de habitación especial a favor de los adjudicatarios, a través de un régimen que le será propio. Sus ventajas son innegables, ya que no solamente se elude la incidencia de la cuota parte del valor del lote —que puede tener mucha importancia en algunos casos—, sino que, además, al ser temporario incide decididamente en la estimación del valor del canon, que por razones sociales debe ser necesariamente modesto. Además, al no poder negociarlo por no estar en el tráfico jurídico durante el tiempo de su vigencia, se evita todo género de especulaciones por parte del adjudicatario que podrían llevarlo a simular condiciones que no posee, con la sola finalidad de lucrar con la adjudicación. Por último, éste podrá acceder al dominio cuando, con un margen de gran probabilidad, haya mejorado su situación económica.

No queremos extendernos en repeticiones innecesarias porque pensamos que es suficiente la lectura del proyecto para alcanzar la forma en que este derecho funcionará. Desde luego que hemos tratado, al estilo de la legislación comparada, de reglar en pocas normas estos derechos, aunque de hecho nos vimos precisados a extendernos en su reglamentación. De todos modos es

prudente señalar que en lo no previsto serán de aplicación, por analogía, las normas comunes a los derechos reales sobre cosa ajena.

Consideraciones finales

Este proyecto de ley pretende afirmar en nuestro derecho, para los poderes públicos, la entera responsabilidad en lo que concierne al ordenamiento urbanístico del territorio, caracterizando la acción urbanística en todos sus aspectos como una función pública ineludible.

Partiendo de la base conceptual de que es la sociedad en su conjunto la que produce los importantes aumentos de valor ligados a la calificación como urbano de un suelo inicialmente rural, se propicia la configuración de un nuevo estatuto jurídico del suelo y del desarrollo urbano.

Se intenta concretar un punto de equilibrio entre la propiedad privada y la necesaria iniciativa pública en la dirección del hecho urbano, lo que integra el concepto de función social del derecho de propiedad que nuestro partido se ha comprometido en impulsar.

La definición progresiva del estatuto de referencia dependerá entonces de la concreta clasificación del suelo, operación que será cometido primario de los planes urbanísticos municipales, según este proyecto.

Es indudable, en consecuencia, el papel trascendente que en el sistema propuesto desempeñan los planes concretos. Es por ello que cabe advertir que el destino final de esta iniciativa, su utilidad pública, dependerá de la celeridad con que se encare el proceso de confección de los respectivos planes, verdaderos instrumentos para la acción urbanística.

Esta ley pretende, en resumidas cuentas, llenar un vacío legislativo en la materia, atendiendo a la solución de los problemas detectados en el marco de un objetivo general que tiende a reafirmar la función social del derecho de propiedad y asegurar las mejores condiciones de vida para todos los habitantes de la República.

Antecedentes

Hemos examinado diversos antecedentes de anteproyectos de ley referidos a la planificación urbana y el uso del suelo, entre ellos la ley 8.912 de la provincia de Buenos Aires y la "Propuesta para la promulgación de una ley nacional de desarrollo urbano" preparada en el marco de la Sociedad Argentina de Planificación (1975).

Además de las fuentes de raíz nacional, se han considerado las legislaciones en países que nos han precedido en el cometido. Han sido contempladas además las recomendaciones de organismos específicos de las Naciones Unidas como la Comisión sobre Asentamientos Humanos.

Marcelo Arabolaza. — Raúl Rabanauque.

2

Señor presidente:

Hasta la fecha la acción urbanística en el país ha sido contemplada desde una perspectiva enteramente local y su realización ha quedado librada al exclusivo marco de la acción municipal o a la iniciativa de algunos gobiernos provinciales.

Más de treinta y cinco años de experiencia en la formulación de planos urbanos en el país han demostrado la limitada viabilidad de este enfoque. Sobre las áreas urbanas actúan una multitud de organismos nacionales y provinciales proveedores de servicios, infraestructura, equipamiento social y promoción industrial, cuya autonomía en la planificación, ejecución de obras y asignación de recursos margina totalmente cualquier intento de coordinación que se origina en el nivel municipal. El enfoque de estos organismos por valioso que sea es exclusivamente sectorial y no puede encuadrar con una coherente secuencia de acciones que prevea el mejor acondicionamiento integral presente y futuro de las áreas urbanas.

Por otra parte, el régimen de uso del suelo se halla librado a una amplia autonomía y libertad de iniciativas que impide la observación de un orden de prioridades en la ejecución de urbanizaciones, las que son promovidas por medio de acciones dispersas, incompletas y discontinuas. Este hecho dificulta la acción correctiva de las normas de zonificación que puedan adoptarse a nivel municipal y en la mayoría de los casos, éstas suelen ser impotentes para contener la presión ejercida por los intereses privados o sectoriales.

Todo ello, unido a la urgencia ejercida por los proyectos del corto plazo y la carencia de una planificación ordenadora del desarrollo urbano, ha motivado la falta de disponibilidad de terrenos bien ubicados para usos públicos y ha fomentado la especulación sobre la tierra urbana, que se manifiesta en dos fenómenos opuestos: por un lado, la sobresaturación de las áreas centrales y, por el otro, la retención improductiva de solares baldíos en la periferia. A estos resultados se suman otros efectos no menos perjudiciales, como son la negligencia en el cuidado, cuando no la destrucción, del patrimonio urbano, cultural y natural, la mezcla de usos de la tierra no compatibles entre sí y la deficiente conformación de un tejido que sea capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad.

Las principales dificultades que hasta hoy se han presentado para poder concretar una efectiva acción en materia de ordenamiento y desarrollo de los centros urbanos en el país pueden resumirse en los siguientes puntos:

a) Dificultad de coordinar a los organismos nacionales encargados de las obras de infraestructura, prestación de servicios, equipamiento social y promoción industrial, en función de planes urbanos realizados a nivel municipal que sólo han sido relativamente válidos para imponer normas de zonificación, pero que han resultado totalmente insuficientes para orientar obras de promoción y desarrollo en las que se requiere la participación activa de organismos de nivel nacional;

b) Insuficiencia de las normas de zonificación para promover la ordenada expansión urbana y evitar la dispersión poblacional de la periferia, así como la racional provisión de servicios de infraestructura y equipamiento social;

c) Dificultad para imponer normas razonables de habitabilidad, limitar la densidad de ocupación del suelo urbano en áreas ya saturadas y proporcionar una adecuada protección del paisaje natural y preservación del medio ambiente;

d) Dificultad para adquirir tierra bien ubicada a precios razonables para ser destinada a la creación de espacios verdes o de esparcimiento, construcción de conjuntos habitacionales con su correspondiente equipamiento o reservas para uso de interés general, hecho que se agrava por falta de una acción previsorá;

e) Falta de sistemas de cooperación entre la acción pública y privada tendientes a encarar desarrollos urbanos coordinados;

f) Falta de recursos financieros específicos destinados a la racional adquisición anticipada de tierras y a la realización de obras de mejoramiento urbano;

g) Falta de programas específicos de mejoramiento urbano que permitan operar con fluidez y seguridad en base a objetivos reconocidos y recursos identificables.

La ley que se proyecta tiene por finalidad otorgar a la Nación las herramientas necesarias para promover la acción ordenadora de las provincias y los municipios a través de un sistema que parte del más absoluto respeto por las facultades tanto de su gobierno como de los municipios, sobre quienes recae la responsabilidad de planificar las acciones de administración de la cosa pública en todos los niveles y áreas inherentes a sus poderes no delegados en el gobierno nacional.

Si bien el ordenamiento de los núcleos urbanos es competencia directa de los gobiernos provinciales y municipales, es necesario destacar que, en muchos casos, las obras y los servicios que el ordenamiento urbano requiere están a cargo de organismos o empresas del Estado nacional. Por ello el presente proyecto de ley tiene por principal objeto establecer un sistema que asegure la coordinación entre dichos organismos o empresas y las provincias y/o municipios.

Asimismo, se considera que el desarrollo urbano debe ser promovido por medio de medidas y recursos específicos para cuya aplicación se tenga especialmente en cuenta que la creación, remodelación, renovación y expansión de las áreas urbanas se realice conforme a planes urbanísticos aprobados.

Para la consecución de los objetivos enunciados precedentemente, el proyecto prevé lo siguiente:

— La creación de un organismo al que se le denomina Consejo Nacional de Promoción del Desarrollo Urbano dotado de la autarquía suficiente para cumplir sus funciones con celeridad e independencia técnica. Se integra con representantes de los ministerios nacionales con competencia directa en las materias de las que se ocupará dicho ente, participando además en él la Secretaría de Planificación de la Presidencia de la Nación, dado que entre las funciones de la misma además de las específicas en materia de ordenamiento de las acciones de gobierno nacional, figura la relativa al ordenamiento territorial, y el Consejo Federal de Inversiones por tratarse de un organismo interjurisdiccional que representa en cierto modo a la comunidad provincial.

— La constitución de un Fondo Nacional de Desarrollo Urbano, al que se le asigna recursos específicos, de los cuales el más importante de todos consiste en el uno por ciento de los impuestos nacionales que se repartían con las provincias, lo cual no significa restar fon-

dos a éstas, sino afectar en ese porcentaje una parte de los que reciben, a los fines específicos del desarrollo urbano.

— La creación de dos gravámenes que además de engrosar con su producido el fondo a que se hace referencia precedentemente, significa incorporar un principio de equidad tributaria, al hacer recaer el peso de la imposición en quienes se benefician en forma directa con la realización de obras o, a veces, mediante la simple adopción de medidas que incrementen el valor de sus propiedades. A través de estos arbitrios la sociedad recupera para sí las inversiones y erogaciones que realiza, sea del sector público o del privado, permitiendo su reampliación en nuevas realizaciones. Uno de esos gravámenes es el impuesto a la plusvalía, que capta en un solo acto y en el momento de la primera enajenación luego de la construcción de la obra o dictado de la medida el mayor valor debido a éstos. El otro es la contribución de mejoras, aplicable a los inmuebles directamente beneficiados, a los que se les aplica un canon anual a través del cual el Estado recupera gran parte del costo de las obras.

— El otorgamiento de beneficios y ventajas de tipo fiscal, crediticio, impositivo y otros aportes, a las provincias y municipalidades que elaboren planes o programas de desarrollo urbano que satisfacen requerimientos técnicos mínimos que indicará el Consejo Nacional de Promoción del Desarrollo Urbano.

— La realización por parte de los organismos, empresas y sociedades del Estado nacional de la infraestructura vial, de servicios y del equipamiento comunitario en los planes o programas conformados por la autoridad de aplicación, previa consulta con dichos entes nacionales, los que deberán obligadamente ejecutar esas obras o prestar esos servicios, si aquellos planes o programas son aprobados por el Poder Ejecutivo nacional en lo que se refiere a las prestaciones a cargo de esos entes.

— La participación activa del sector privado, tanto en la elaboración como en la ejecución de los planes, programas y principalmente proyectos particularizados, para lo cual deberán los particulares agruparse en consorcios o sociedades a los que podrían efectuar aportes los organismos nacionales, provinciales y municipales, quienes intervendrán en su administración en la medida de la importancia de sus aportaciones.

— La adquisición de tierras por parte de las municipalidades a los fines de posibilitar la formación de reservas comunales para desarrollar en ellas proyectos de diversa naturaleza previstos en programas urbanísticos, entre los que se incluye la construcción de conjuntos habitacionales, la creación de áreas verdes o de esparcimiento, etcétera. La incorporación de tierras podrá hacerse a través de tres mecanismos: el primero, acordando a los municipios derecho preferente de compra respecto a inmuebles de determinada extensión y ubicados en áreas urbanas, como también sobre edificios o construcciones que por su valor arquitectónico, histórico o artístico, sea conveniente preservar.

El segundo, mediante el procedimiento de la expropiación, previéndose una serie de impuestos en los cuales resulta razonable la afectación por razones de utilidad pública y contemplándose la posibilidad de que se de-

crete una expropiación a instancias de uno de esos consorcios o sociedades formados para llevar a cabo un proyecto particularizado. El tercero consiste en la cesión, por parte del Estado nacional y también de las provincias, de terrenos de su propiedad a favor de las municipalidades, que no estén afectados a otros usos o para los fines que determinaron su adquisición, los que deberán ser utilizados únicamente para cumplir los objetivos previstos en sus planes o programas urbanísticos.

Si bien las disposiciones de esta ley se encuentran dentro de la esfera de las facultades propias del gobierno nacional, por lo que son preceptivas sin que se requiera formalmente la adhesión de las provincias, las que virtualmente se incorporan al sistema en cada caso que requieran el concurso de algún organismo o empresa nacional o el otorgamiento de cualquier beneficio promocional. Se ha previsto tal adhesión con un doble propósito: la asunción por parte de los gobiernos provinciales que se acopian expresamente al régimen de la ley de la obligación de promover y apoyar en sus respectivas jurisdicciones los objetivos que se persiguen con este sistema nacional de desarrollo urbano, y el de ratificar para sus respectivas jurisdicciones la declaración de utilidad pública a los fines expropiatorios en el caso que estimasen conveniente apelar a este instituto de derecho público para la ejecución de un programa o proyecto.

Daniel O. Fariñas.

3

Señor presidente:

El planeamiento es a la vida y a la existencia de un país lo que el pensamiento es a la acción. Así como la Constitución ordena la relación entre los hombres, sus derechos, deberes y su forma de gobierno, una ley nacional de ordenamiento y desarrollo de los asentamientos humanos debe proponer una planificación — en el accionar del hombre sobre el espacio en que actúa, definiendo su hábitat, dada su condición natural de constructor, ya que construyendo su entorno físico se identifica a sí mismo.

La historia es el elemento que nos une en un pasado común. Es necesario crear entonces un modelo nacional que nos una en un destino común. Si definimos el modelo como una forma propuesta para la realización de una obra que por su perfección debe ser seguida e imitada, entendemos que este modelo no puede nacer de una decisión particular, por genial que ésta sea, sino como consecuencia de un consenso que debe expresar cabalmente nuestras aspiraciones y nuestro estilo de vida. Para ello contamos hoy con dos elementos fundamentales: la vigencia de la Constitución y un gobierno elegido por el pueblo.

La elaboración de un modelo responde, sin duda, a un orden estructural complejo que podemos deslindar en un aspecto político y en un aspecto técnico, ambos evidentemente interdependientes. Hay sin embargo amplias diferencias: mientras lo político es fluctuante en función de la decisión sobre el orden de prioridades invocadas, lo técnico o científico es más estable o, por lo menos, los cambios que se puedan producir son cuantificables y/o previsibles. La democracia es el contenido ético de la República, por ello nuestro modelo debe es-

tar impregnado de participación real y activa. A ese fin debe tender la revitalización del gobierno municipal, y a partir de ese logro se podrá efectivizar la participación de los ciudadanos. La concientización a tal efecto debe iniciarse a partir de la educación preescolar y en todos los niveles, no para prestigiar o desprestigiar políticas sino para aprender a construir el modelo común.

La planificación territorial puede ser marca conceptual de este modelo integrando en ella los aspectos económicos, sociales, regionales y centrando su basamento en el crecimiento y distribución de la población. Previamente es imprescindible despertar en la comunidad el interés por este aspecto desalentando, con medidas apropiadas, a aquellos sectores interesados en retrasar el cambio para su propio beneficio.

Junto con la acción planificadora territorial, el otro pilar emergente del modelo de desarrollo es reconocer a los asentamientos humanos como punto central de una estrategia integral, dada que son fundamentales los efectos multiplicadores y convergentes del crecimiento armónico de la población y urbanización.

El hábitat construido por el hombre es un conjunto de elementos a nivel nacional, regional y provincial. Las estructuras del mercado, los eslabones de transporte y comunicaciones, es decir los sistemas de producción, son el apoyo a esta estructura. Es intención de esta ley posibilitar la planificación de los asentamientos humanos a través de una metodología de estudio y de elaboración de planes que se asienten en el desarrollo y crecimiento armónico de los mismos y de la calidad de vida de sus habitantes, pero al mismo tiempo recalcar la interdependencia de todos los factores enunciados que hace necesaria la coordinación de los planes locales con los provinciales y nacionales, debido a los requerimientos de transporte, suministro de energía, servicios de infraestructura, etcétera.

La acción planificadora produce el crecimiento coherente y ordenado en todos sus aspectos esenciales, conjurando el peligro de los crecimientos sectoriales, que son los que producen los grandes desastres y desequilibrios. Una política transformadora planificada permitirá un equilibrado desarrollo regional y la equitativa distribución de los recursos entre los asentamientos urbanos, rurales y entre las regiones, integrando plenamente la planificación económica, financiera y física dentro de una sola estrategia nacional.

Para poner en marcha la planificación integral para el desarrollo, la ley prevé la creación de la Comisión Nacional de Ordenamiento y Desarrollo de los Asentamientos Humanos, enfatizando de esta manera el rol del Estado como organismo ejecutor de coordinación y compatibilización de las propuestas de los organismos provinciales y/o regionales de desarrollo. Su constitución refleja el carácter federalista, que se trata de implementar a través de la metodología propuesta no sólo dejando librado a las provincias y municipios la elaboración de los planes locales y provinciales, sino posibilitando a los representantes provinciales la participación en la elaboración de las pautas y objetivos nacionales (artículo 8° y artículo 7°, inciso b). Definidos estos grandes lineamientos conceptuales, la Comisión Nacional, a través de su Secretaría Técnica y con el aporte de todos los sectores — tanto públicos como privados —

del quehacer nacional, se abocará a la formulación de los contenidos básicos que deberán preverse en los planes nacionales, provinciales y regionales, que serán remitidos a las comisiones provinciales para que realicen sus ajustes y procedan posteriormente a transferir esos parámetros a todos los municipios de su jurisdicción para que éstos sí, teniendo definido el marco provincial y/o regional, procedan a estructurar su plan de ordenamiento y desarrollo con la activa participación de la comunidad a través de sus representantes naturales.

La metodología enunciada rescata y revaloriza a los municipios, a la vez que asigna a la provincia la gran tarea de ajustar y coordinar todos los planes municipales que le sean remitidos y proponer su propio plan provincial para que la Nación pueda, a través de la Comisión Nacional, propiciar las concertaciones necesarias con otras provincias y dictar los planes nacionales sin afectar los intereses, competencias y políticas provinciales.

Durante cincuenta años de la vida de nuestro país la discontinuidad institucional fue marco determinante para que la planificación estuviera en manos de sectores que no siempre respondían a los verdaderos intereses nacionales. Es por eso que en este momento histórico es imperativa rescatar la continuidad, tanto en la concepción de los planes como en su puesta en práctica, propiciando una acción intergeneracional que acentuará nuestra identidad nacional.

Dictar una ley nacional de ordenamiento y desarrollo de los asentamientos humanos constituye de por sí un acto de soberanía irrenunciable, pero este acto no se basta por sí mismo, sino que dependerá del grado de participación del conjunto de los habitantes de la Nación, que lo ha de proyectar en el tiempo como guía permanente hacia el objetivo común.

Liborio Pupillo.

4

Señor presidente:

El espectáculo de ciudades que crecen anárquicamente sin otro condicionamiento que su propio empuje y el que le prodigan los interesados en que esto siga siendo así para su propio beneficio, necesita sin lugar a dudas de una ley que permita desarrollar una tarea de ordenamiento del espacio urbano y avanzar hacia una mejor definición de este ámbito, para que el concepto de comunidad organizada pueda auténticamente expresarse.

Advertimos desde el vamos que la tarea no es fácil, porque se trata en última instancia de legislar desde el orden nacional para los municipios, que es donde el tema encuentra su ámbito natural y porque somos conscientes de que deben ser ellos quienes deben asumir las iniciativas y el esfuerzo de ponerlas en práctica, sin lo cual no habrá ley que resulte efectiva en la materia.

Sobre esta premisa, el presente proyecto de ley propone la creación de un Sistema Nacional de Planamiento y Desarrollo Urbanos cuyos objetivos generales se establecen en el artículo 4° teniendo como mar-

co las políticas nacionales y provinciales que se dicten y buscando su complementación con los objetivos, posibilidades, expectativas y necesidades de los municipios.

Para desarrollar las acciones que el sistema exige para su implementación, el proyecto propone la creación de un Consejo Federal de Planificación y Desarrollo Urbanos, cuya inserción no resulta traumática para nuestra organización institucional, si bien se lo dota de facultades suficientemente amplias como para que pueda ejercer su cometido con la eficiencia requerida. Por otra parte, su carácter federal asegura la inserción de las provincias en el sistema, salvando la dificultad que crea una ley nacional orientada al ámbito municipal.

Asimismo, hemos tratado de establecer una clara diferenciación entre planeamiento y desarrollo urbanos, por entender que entre ambos media la diferencia que existe entre planificar o proyectar y desarrollar o ejecutar, concepto que no siempre se expresa con la claridad debida. Esta orientación que se ha dado al proyecto excede lo meramente técnico y avanza sobre una frecuente confusión que surge al no advertir que se trata de secuencias sucesivas, tornando ineficaces los procedimientos, los mecanismos y las acciones de implementación.

Se ha buscado también tener especialmente en cuenta la situación de los municipios de zonas de menor desarrollo relativo o baja densidad demográfica, así como las áreas de frontera o aquellas de interés estratégico para la defensa nacional, donde por escasez de recursos técnicos y económicos no han podido llevarse a cabo acciones de ningún tipo tanto en materia de planificación como de desarrollo urbano, apelando a que el carácter nacional que se da al sistema sea la garantía suficiente como para que las zonas que históricamente han sido olvidadas a la hora de las decisiones, no se vean una vez más postergadas en sus legítimas aspiraciones.

El sistema nacional, tal como lo concibe el proyecto, es además el ámbito desde el cual se impulsarán los mecanismos de concertación que se juzgan indispensables para que las acciones tengan consenso. Entendemos que ésta es la única manera de garantizar que los intereses legítimos de todas las partes sean tenidos en cuenta y obviar una de las formas más claras de vulnerar el derecho de cada uno. Tales mecanismos de concertación deben, necesariamente, desarrollarse en dos niveles:

a) Entre los particulares y las instituciones, ya que de resultados de la aplicación de un plan urbanístico surgirán restricciones al derecho de propiedad y es el ejercicio de ese derecho el que legitima la participación de la comunidad en la toma de decisiones respecto a su medio. Los resultados obtenidos hasta hoy sin una base de concertación previa han sido sobrepasados por las tensiones existentes entre intereses públicos y privados, por más restricciones al dominio que se haya querido imponer.

El principio de función social de la propiedad ha de basarse en la propiedad compartida del bien social, con todo lo que ello implica en cuanto a las relaciones

entre el poder administrador y el administrado y no es avasallando derechos como ha de perfeccionarse.

b) Entre las instituciones (municipio-provincia, municipio-nación, nación-provincia) tendiente a que actúen coordinadamente y desarrollen su acción mediante acuerdos previos. "Las delicadísimas cuestiones de carácter social y económico no deben dejarse a merced de múltiples, dispares y contradictorias determinaciones aisladas. Ha de ser el Estado quien las coordine, y ejerza la inalienable función constitucional de promover por todos los medios el bienestar general", dijera el general Perón. Tal definición, entendemos, es también de estricta aplicación en el tema que nos ocupa, de ahí que permanentemente por vía del articulado se busca el camino de la compatibilización en las acciones que se lleven a cabo.

Para el caso en que surjan objeciones o incompatibilidades entre las partes, se prevé un mecanismo de concertación obligatoria como forma apta de salvarlas en un marco de civilizada convivencia, dando lugar a la intervención de un tercero sin interés particular en el tema, pero con la idoneidad necesaria como para hacerlo.

Señor presidente, entiendo que la presente iniciativa exige por el tema que trata y la urgencia de su regulación por vía legal, la decidida atención del Parlamento. Es tanto lo por hacer, tanto lo que hay que solucionar y tanto lo que hay que evitar en el tema del desarrollo urbano, partiendo de una buena planificación, que descarto el trámite favorable que mis pares darán al proyecto, a poco que lo adviertan.

Miguel D. Dovena.

INFORME

11

Honorable Cámara

Vuestras comisiones de Obras Públicas, de Recursos Naturales y Conservación del Ambiente Humano y de Asuntos Constitucionales —especializadas—, han considerado distintas iniciativas parlamentarias referidas a dar solución a la necesidad legislativa de nuestro ordenamiento jurídico, en materia de planificación urbana.

Es así que prácticamente desde el readvenimiento del orden democrático y en cumplimiento del mandato popular conferido, las mismas se han abocado al estudio de los proyectos presentados por los señores diputados Arbolaza, Ramos, Pupillo y Dovena tratando de unificar criterios y posibilitar su compatibilización, atendien-

do también a las inquietudes recepcionadas provenientes de especialistas en la materia y de sociedades intermedias.

Y si bien la riqueza y profundidad de la materia abordada ha imposibilitado llevar al seno de la Honorable Cámara un proyecto dictaminado sin disidencias, consideran que la elaboración de un dictamen único meritúa de por sí la labor realizada y ha de posibilitar que nuestro país llene el vacío jurídico existente en derecho urbanístico y posibilita que ingrese en esta materia a la altura de las naciones más avanzadas.

Miguel D. Dovena. — Daniel O. Ramos.

ANTECEDENTES

1

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

I. — PARTE GENERAL

Artículo 1°.— La Nación orientará, promoverá y proveyerá al planeamiento del desarrollo urbano a través del Sistema Nacional de Planeamiento Urbano, de acuerdo con el régimen constituido por la presente ley, su reglamentación general y los decretos, reglamentos y ordenanzas que en su consecuencia se dicten. En las áreas de jurisdicción nacional lo hará en forma directa; en las demás, previa la voluntaria incorporación al sistema por parte de las provincias.

Art. 2°.— El planeamiento del desarrollo urbano se orientará por las siguientes pautas y objetivos generales:

- a) Asegurar a todos los habitantes del país la mejor calidad de vida para lograr un desarrollo integral —material y espiritual— de la persona humana;
- b) Optimizar las condiciones de uso y ocupación del suelo urbano en todo el territorio de la República;
- c) Propender a que la creación, ampliación, remodelación, y/o renovación de áreas urbanas se

verifique mediante la aplicación de planes urbanísticos aprobados por la autoridad competente;

- d) Proveer a los municipios de tierras aptas para la creación de reservas públicas con destino a ampliación del radio urbano, creación de nuevos núcleos urbanos y/o remodelación o renovación de áreas urbanas;
- e) Establecer la necesidad de que se instrumenten normas mínimas de habitabilidad y densidad de ocupación del suelo que coadyuven a la salud psicofísica de los habitantes;
- f) Proveer a los asentamientos urbanos existentes de la infraestructura de servicios y de equipamiento comunitarios necesarios;
- g) Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio;
- h) Preservar las áreas y sitios de interés natural e histórico;
- i) Promover la conservación y puesta en valor del patrimonio arquitectónico del país;

- f) Contribuir a la reafirmación de la soberanía y a una efectiva defensa nacional a través de la localización poblacional en las zonas de frontera;
- k) Estimular la participación de los habitantes en la formulación, el análisis y la revisión de los planes y programas de planeamiento urbano;
- l) Cuidar que el planeamiento se atenga a reglas que, reguladas por la disciplina urbanística, tengan en cuenta los modos de vida, el clima y los recursos técnicos apropiados a la realidad del país.

Art. 3° — Los municipios serán los órganos ejecutores naturales del planeamiento de los asentamientos humanos de su jurisdicción, a través de la elaboración de los respectivos planes urbanísticos.

II — CONSEJO FEDERAL URBANISTICO

Art. 4° — Créase el Consejo Federal Urbanístico como órgano superior del Sistema Nacional de Planeamiento Urbano. Funcionará como organismo autárquico de derecho público, con personería jurídica propia y capacidad para actuar privada y públicamente conforme a las disposiciones de la presente ley y sus reglamentaciones. Sus relaciones con el Poder Ejecutivo las mantendrá a través del Ministerio de Salud y Acción Social.

Art. 5° — El consejo estará integrado por:

- a) Un consejero designado por cada una de las provincias adheridas al sistema, uno por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y uno por el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur;
- b) Tres consejeros designados por el Poder Ejecutivo, uno de los cuales será el señor secretario de Vivienda y Ordenamiento Ambiental, el que ejercerá la presidencia del consejo.
Los consejeros deberán ser preferentemente personas versadas en materia urbanística. Las leyes que al efecto se dicten habrán de proveer la forma de su designación y fijar su remuneración, la que estará a cargo de los respectivos gobiernos;
- c) Cuando se trate de materias que les atañen específicamente, el o los municipios correspondientes podrán incorporar, al solo efecto de la consideración y resolución de esas materias, un consejero especial que tendrá los mismos derechos y deberes que los de carácter permanente.

Art. 6° — Los consejeros durarán un año en sus funciones, pero se mantendrán en ejercicio, transcurrido ese plazo, mientras no sean reemplazados. En la primera sesión de cada año elegirán entre ellos un vicepresidente. El presidente del consejo sólo tendrá voto en caso de empate.

Art. 7° — El consejo funcionará válidamente con quórum formado por la mitad más uno de sus miembros y sus resoluciones se adoptarán por simple mayoría de los presentes. La reglamentación establecerá el quórum para la segunda convocatoria.

Art. 8° — Corresponde al Consejo Federal Urbanístico:

- a) Analizar los programas de desarrollo económico aprobados por el gobierno nacional y/o por los gobiernos provinciales y determinar su incidencia en las tendencias de localización del crecimiento poblacional del país;
- b) Proponer a los gobiernos provinciales la adopción de medidas necesarias para garantizar el racional establecimiento de los asentamientos humanos en sus respectivos territorios;
- c) Empezar los estudios que posibiliten la concreción de un plan de ordenamiento territorial de la Nación;
- d) Formular las observaciones que estime correspondan a los programas de desarrollo económico a que se refiere el inciso a) del presente artículo, en tanto vulneren las pautas establecidas por la presente ley;
- e) Elaborar planes urbanísticos, sometiendo para su aprobación a las autoridades competentes;
- f) Orientar a los gobiernos provinciales y municipales en la elaboración de planes y programas de desarrollo urbano;
- g) Supervisar la ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano que hubieren sido aprobados por el consejo y en los que éste participe mediante aportes de cualquier tipo;
- h) Formular y promover programas de asistencia técnica para el desarrollo urbano prestando todo el asesoramiento que en la materia le sea requerido;
- i) Convenir con las autoridades provinciales o municipales sobre toda materia relativa al logro de las finalidades perseguidas por la presente ley, y celebrar convenios con las universidades para la formación de profesionales especializados en planeamiento;
- j) Administrar y disponer del Fondo Nacional de Desarrollo Urbano, observando las normas que rigen la materia en el orden nacional;
- k) Dictar su reglamento interno y determinar su presupuesto anual; organizar sus dependencias pudiendo nombrar, distribuir, promover y asignar funciones o despedir a su personal, y fijar sus remuneraciones;
- l) Constituir un cuerpo técnico asesor integrado por profesionales especializados en planeamiento y desarrollo urbano; que designará a propuesta de las entidades profesionales que los reúnen;
- m) Preparar programas anuales de inversión para la adquisición de tierras y la financiación de obras de construcción de infraestructura de servicios, equipamiento comunitario y toda otra erogación necesaria para el mejor cumplimiento de las finalidades de esta ley, asignando cupos por provincia;
- n) Promover y coordinar con los organismos dependientes del Estado nacional, provincial o municipal y sus reparticiones antárquicas, la planificación y ejecución de la infraestructura de

servicios y equipamiento comunitario necesarios para el cumplimiento de los programas aprobados;

- n) Adoptar las demás medidas inherentes al cumplimiento de los fines de la presente ley.

III. — RECURSOS

Art. 9º — Créase el Fondo Nacional de Desarrollo Urbano, cuya administración y disposición estarán a cargo del Consejo Federal Urbanístico.

Art. 10. — El Fondo Nacional de Desarrollo Urbano se integrará con los siguientes recursos:

- a) Los fondos que se afecten de los presupuestos anuales de la administración pública nacional o a través de leyes especiales vinculadas con el desarrollo urbano;
- b) Los provenientes de donaciones y legados que se efectúen al fondo;
- c) Los provenientes de cualquier otro régimen de aportes que se dicte en el futuro;
- d) Los provenientes de gravámenes y contribuciones que se establezcan por ley;
- e) Los recursos provenientes de la recuperación de las inversiones efectuadas, sus intereses y reajustes.

IV. — INCORPORACION AL SISTEMA NACIONAL DE PLANEAMIENTO URBANO

Art. 11. — Las áreas de jurisdicción nacional quedarán incorporadas al Sistema Nacional de Planeamiento Urbano desde la constitución del Consejo Federal Urbanístico; las restantes, a partir del momento en que lo dispongan las leyes de adhesión o, en su defecto, desde la vigencia de las mismas.

Art. 12. — Los beneficios del Sistema Nacional de Planeamiento Urbano alcanzarán en forma directa a los municipios en la forma de aportes técnicos y financieros que brindará el consejo.

Art. 13. — Para el goce de los beneficios que resultasen de esta ley, los municipios con asentamientos que respondan a las características que fije la reglamentación deberán obligarse a elaborar, en el término que convengan con el consejo, un plan urbanístico que se ajuste a las preceptivas de esta ley y a las que rijan en sus respectivas jurisdicciones. El plan así elaborado deberá ser aprobado por el Consejo Federal Urbanístico.

Art. 14. — Sólo una vez aprobado el plan urbanístico a que se refiere el párrafo anterior, el consejo podrá hacer los aportes que se detallan en el título V.

V. — DESTINO DE LOS APORTES

Art. 15. — Los recursos del Fondo Nacional de Desarrollo Urbano serán destinados exclusivamente a todos o algunos de los siguientes rubros:

- a) La adquisición de tierras aptas incluidas en planes urbanísticos aprobados por el Consejo Federal Urbanístico;

- b) El pago del monto de las indemnizaciones por los juicios de expropiación a que se refieren los artículos 25 y 26 de la presente ley;

- c) La contratación de servicios técnicos y profesionales para la elaboración de los planes y/o programas en que se apliquen recursos del fondo;

- d) Toda obligación que resulte del cumplimiento de las disposiciones de la presente ley.

Art. 16. — El Consejo Federal Urbanístico determinará las prioridades de inversión de los fondos que se perciban en virtud del artículo 10, teniendo en cuenta las políticas demográficas resultantes de los planes de desarrollo nacional y las posibilidades financieras del fondo.

Art. 17. — La asignación de fondos a favor de los municipios para el cumplimiento de planes urbanísticos aprobados por el consejo, se imputará a cupos asignados por provincia.

Art. 18. — Si los aportes se destinasen a la adquisición de bienes, el dominio pertenecerá a los municipios respectivos.

Art. 19. — Excepcionalmente los bienes pertenecerán en dominio al consejo y, eventualmente, a particulares que actuaren asociados bajo la forma de consorcios o cooperativas cuando las adquisiciones tengan por objeto el acceso a la vivienda propia, única, familiar y de utilización permanente.

Art. 20. — En todos los casos, los municipios y los particulares beneficiarios restituirán los fondos que les facilite el consejo en los plazos y con las demás modalidades que se convengan. El consejo determinará la garantía que a su favor deba constituirse.

Art. 21. — Cuando los municipios enajenaren los bienes adquiridos con fondos aportados por el consejo y resultase un mayor valor, la plusvalía pertenecerá por partes iguales al consejo y al municipio de que se trate.

VI. — SUBDIVISION DE INMUEBLES

Art. 22. — El parcelamiento de inmuebles de propiedad privada o pública que importe la creación, ampliación, remodelación o renovación de áreas urbanas no podrá ser realizado en tanto no se ajuste a un plan urbanístico aprobado por autoridad competente. Los registros inmobiliarios tomarán razón a instancias de la autoridad correspondiente de las afectaciones que resulten de esos planes.

VII. — DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE POR LOS MUNICIPIOS

Art. 23. — Los municipios tendrán derecho para adquirir los inmuebles comprendidos en los planes urbanísticos con preferencia a cualquier otro adquirente, cuando los titulares del dominio decidiesen enajenarlo a título oneroso. En tal caso los propietarios deberán comunicar a la autoridad municipal, en forma fehaciente, el nombre y apellido del adquirente y del escribano interviniente, sus respectivos domicilios y las condiciones de la operación. El derecho de adquisición preferente del municipio caducará si éste, dentro del término

de diez días hábiles, no comunicase que lo ejercitará. En las escrituras que instrumenten enajenaciones de inmuebles comprendidos en el artículo 22, el escribano hará constar, bajo pena de nulidad en la transmisión, que se ha cumplido con lo preceptuado en este artículo. Las enajenaciones que se efectúen en transgresión de esta norma serán nulas, de nulidad absoluta.

Cuando se trate de subastas ordenadas por los jueces, los mismos, de oficio o a petición de parte, harán conocer a los municipios el resultado de las mismas y éstos podrán ejercitar el derecho preferente de adquisición dentro del término antes establecido.

Art. 24. — Los municipios deberán requerir del Registro de la Propiedad Inmueble de su jurisdicción, que se tome razón de existencia del derecho de adquisición preferente que les acuerda el artículo anterior; en defecto de inscripción su derecho no será oponible a terceros.

VIII. — EXPROPIACION

Art. 25. — Decláranse de utilidad pública y sujetos a expropiación los inmuebles que estén ubicados en áreas destinadas a la ampliación de radios urbanos o a la constitución de reservas públicas de tierra, incluidas en planes urbanísticos aprobados por autoridad competente.

Art. 26. — Decláranse de utilidad pública y sujetos a expropiación los inmuebles que estén ubicados en zonas urbanas sometidas a un plan urbanístico aprobado por autoridad competente que no cuenten con edificación y cuyos dueños intimados por el municipio, no emprendiesen en el término de un año el acometimiento de las obras congruentes con el uso estipulado para la zona, o no la enajenasen en el mismo término. Si se optase por la enajenación y ésta fuese onerosa, regirá lo dispuesto sobre preferencia de adquisición a favor del municipio en el artículo 23.

Art. 27. — Los municipios podrán actuar como expropiantes en los términos del artículo 29 de la ley 21.499 debiendo complementar su legitimación activa con la resolución del Consejo Federal Urbanístico que apruebe la promoción del juicio, o lo que al efecto dispongan las leyes provinciales de su jurisdicción.

IX. — DERECHO REAL DE SUPERFICIE

Art. 28. — El Estado nacional, provincial o municipal o sus organismos de cualquier naturaleza podrán constituir derecho real de superficie sobre inmuebles de su dominio incluidos en planes urbanísticos, en favor de personas de existencia visible por un término que no será mayor de treinta años.

El derecho real de superficie estará sometido a las reglas y prescripciones que fija la presente ley.

Art. 29. — El derecho de superficie a que se refiere el artículo anterior acuerda al superficiario el uso y goce del suelo y de lo que sobre él se hubiese edificado, el derecho a incorporar mejoras en su profundidad y altura y el derecho a construir vivienda propia permanente. El superficiario no podrá disponer de su derecho por actos entre vivos. Tampoco podrá acordar a terceros el uso y goce de su derecho bajo la forma de derechos personales o reales sin la plena conformidad del constituyente.

Art. 30. — El negocio jurídico de constitución del derecho de superficie será siempre oneroso. El precio, que será fijado por el constituyente, se establecerá en un monto determinado o determinable en dinero, pudiendo efectivizarse al contado o en pagos periódicos que se denominarán cánones, teniendo en cuenta el objetivo social de facilitar el acceso a la vivienda. La reglamentación establecerá las pautas que deberán tenerse en cuenta para la fijación del precio y el cumplimiento de esta finalidad. Si se estipulase que el superficiario debe incorporar mejoras en la cosa objeto del derecho, tal obligación se constituirá en parte del precio.

Art. 31. — El superficiario deberá:

- a) Destinar el bien a vivienda permanente suya y de su núcleo familiar;
- b) Tener ocupación honesta, o en su defecto, acreditar justa causa de desocupación;
- c) Cumplir con la obligación de asistencia a los establecimientos educacionales de los menores a su cargo en edad escolar;
- d) Abonar el precio establecido en el negocio jurídico de adquisición del derecho estipulado en el presente título;
- e) Mantener en buen estado de conservación la vivienda, incorporando las mejoras que establezcan las reglamentaciones o se estipulen en el acto constitutivo.

Art. 32. — La violación de lo establecido en el artículo 29, párrafo segundo, o el incumplimiento de las cargas que se le imponen en el artículo precedente, facultan al constituyente a demandar la resolución del derecho de superficie. Si el incumplimiento se refiriese al pago del precio, la resolución sólo tendrá lugar si la parte fuere dolosa.

Art. 33. — Transcurridos 15 años desde la constitución del derecho de superficie, el superficiario que hubiese cumplido con las cargas establecidas en el artículo 31 adquiere el derecho a que se le transfiera el dominio del inmueble mediante el pago de un precio que será fijado por el constituyente.

Art. 34. — No obstante la adquisición del dominio que hiciera el superficiario, las prohibiciones de enajenar por actos entre vivos y las de acordar a terceros el uso y goce de la cosa subsistirán hasta la expiración del término originariamente establecido para el derecho de superficie. La autoridad competente podrá acordar excepciones a estas prohibiciones en casos debidamente justificados y de acuerdo con lo que disponga la reglamentación.

Art. 35. — El derecho de superficie constituido en los términos del artículo 28 de la presente ley se extinguirá automáticamente al cumplirse el término de duración fijado para el mismo, excepto en el caso que el superficiario haya hecho uso de la opción que le acuerda el artículo 33 de esta ley.

Art. 36. — Sin perjuicio de lo establecido en el tercer párrafo del artículo 29, los inmuebles a que se refiere este capítulo y el derecho de superficie serán, durante el término establecido para este último, inembargables y sobre ellos no podrán constituirse derechos reales de

garantía, salvo el derecho de hipoteca para garantizar el o los créditos que se le acuerden para edificar o ampliar su vivienda para adquirir el derecho de dominio

X. — DERECHO REAL DE HABITACION

Art. 37. — Las unidades de inmuebles del Estado nacional, provincial o municipal sometidos al régimen de la ley de propiedad horizontal y cuyo destino fuese el de vivienda, pueden constituirse en objetos de un derecho real de habitación a favor de personas de existencia visible. También podrán serlo los espacios físicos de inmuebles susceptibles de ser sometidos al régimen de la ley de propiedad horizontal, sea de inmediato o cuando esté completada su edificación.

Art. 38. — El derecho real de habitación a que se refiere el artículo anterior sólo puede ser constituido por el Estado. Tendrá carácter temporario y el plazo de duración no podrá ser superior a 30 años. Será otorgado siempre por un precio que fijará el constituyente de acuerdo con lo normado en el artículo 30 de esta ley.

Podrá ser constituido usando la forma de escritura pública por acto administrativo, en cuyo caso un testimonio de éste servirá para la toma de razón en el registro inmobiliario que corresponda. Cuando se trata de inmuebles que aún no estén sometidos al régimen de la ley de propiedad horizontal, la toma de razón se hará en el folio real del inmueble.

Art. 39. — El contenido del derecho real cuya constitución se autoriza en este capítulo comprende:

- a) El derecho a ocupar el inmueble, durante el tiempo establecido por el habitador y su familia;
- b) El derecho a introducir mejoras que no afecten la seguridad, estética y destino de la unidad o espacio físico y del edificio.

Art. 40. — El derecho real de habitación de que aquí se trata no podrá ser cedido. Tampoco podrá el habitador acordar a terceros el uso y goce, total o parcial, de la cosa que constituye el objeto de su derecho bajo la forma de derechos reales o personales sin previa conformidad del constituyente.

Art. 41. — El habitador deberá dar cumplimiento a las obligaciones asignadas en el artículo 31, incisos a) b), c), d) y e) y deberá pagar las expensas en la forma prevista en el artículo 89 de la ley 13.512 en la proporción que establezca el acto constitutivo. Esta norma se aplicará por analogía aun cuando el inmueble no esté sometido al régimen de la ley citada.

Art. 42. — La violación de lo establecido en cualquiera de los dos artículos anteriores faculta al concedente a demandar la resolución del derecho del habitador. Si el incumplimiento se refiriese al pago del precio, la resolución sólo tendrá lugar si la mora fuere dolosa; si lo fuese al pago de expensas, el incumplimiento se verificará al cabo de un año y deberá tener también carácter doloso.

Art. 43. — El derecho del habitador se transmitirá a sus herederos o legatarios.

Art. 44. — Transcurridos quince años desde la constitución del derecho, el habitador que hubiese cumplido

con las cargas establecidas en el artículo 40 adquiere el derecho a que se le transfiera el dominio de la unidad al precio que será fijado por el constituyente.

Art. 45. — No obstante la adquisición del dominio de la unidad que hiciere el habitador, las prohibiciones de enajenar por actos entre vivos y las de acordar a terceros el uso y goce de la cosa, subsistirán hasta la expiración del término originariamente establecido por el derecho de habitación.

Art. 46. — El derecho de habitación establecido en el artículo 38 de esta ley se extinguirá automáticamente en el plazo fijado sin necesidad de declaración alguna, salvo que el habitador hubiere optado por el derecho acordado en el artículo 44 de la presente ley.

Art. 47. — Las unidades o espacios físicos que constituyen el objeto de derecho real de habitación serán inembargables durante el término establecido para el derecho de habitación a que se refiere esta ley. Expresamente quedan excluidos de garantía, salvo el de hipoteca para garantizar el saldo del precio de la venta a que se refiere el artículo 44 de esta misma ley.

Art. 48. — Las normas contenidas en esta ley no serán aplicables a los derechos reglados en el Libro III, Título XI del Código Civil. Las normas de ese título son supletoriamente aplicables, en cuanto fuesen compatibles al derecho de habitación a que se refiere esta ley. Expresamente se declara inaplicable la obligación de fianza establecida en el artículo 2.967 del Código Civil.

NORMAS COMUNES A LOS TITULOS IX Y X

Art. 49. — El superficiario y el habitador estarán legitimados para ejercer las pretensiones posesorias y reales establecidas en el Libro III, títulos III y IX del Código Civil.

Art. 50. — Si se declarase resuelto el derecho de superficie o de habitación a que se refiere esta ley, el superficiario o el habitador serán indemnizados por las mejoras que hubieren introducido en el inmueble o en las unidades o espacios físicos que hubiesen constituido el objeto de su derecho.

Art. 51. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Marcelo Arbolaza. — Raúl Fabanque.

2

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

LEY NACIONAL DE PROMOCION DEL DESARROLLO URBANO

TÍTULO I

Parte general

CAPITULO UNICO

Artículo 1° — La presente ley tiene por objeto la promoción del ordenamiento y desarrollo de los asentamientos urbanos, conforme a los siguientes objetivos:

- a) Alcanzar niveles adecuados de habitabilidad tendientes a la preservación de la salud psicofísica de la población;

- b) Asegurar adecuadas condiciones de eficiencia para el desenvolvimiento de las actividades que se llevan a cabo en dichos asentamientos.

Art. 2° — Las acciones que se desarrollen en función de la presente ley por parte de los gobiernos nacional, provinciales y municipales, se ajustarán a los siguientes principios fundamentales:

- a) Asegurar que la creación, remodelación, renovación o expansión de los núcleos urbanos se lleve a cabo conforme a planes sean éstos generales, parciales o sectoriales;
- b) Lograr que los planes y programas de desarrollo urbano respondan a una planificación sistemática que considere la utilización de los recursos naturales y culturales con sentido social, compatibilizada con las políticas y objetivos del desarrollo nacional;
- c) Asegurar la coordinación de todos los organismos, empresas y sociedades del Estado nacional que intervienen directa o indirectamente en el desarrollo urbano;
- d) Procurar la coordinación de las acciones en la materia objeto de esta ley entre el gobierno nacional y los gobiernos provinciales, con la debida participación en su caso de los municipios;
- e) Facilitar la disponibilidad de terreno para usos públicos o de interés social, mediante la afectación o formación de reservas;
- f) Intervenir en el mercado de tierras de manera que se adecue a las necesidades de la población;
- g) Gravar el incremento del valor del suelo originado por medidas de desarrollo urbano o por construcción de obras públicas, afectando el producido de la recaudación al financiamiento de las acciones de mejoramiento urbano;
- h) Promover la adecuada participación del sector privado en las acciones relacionadas con el desarrollo urbano.

TÍTULO II

Sistema de promoción del desarrollo urbano

CAPÍTULO I

Mecanismos promocionales

Art. 3° — Para el cumplimiento de los objetivos señalados en el artículo 1°, institúyese el sistema de promoción del desarrollo urbano, que estará constituido por la presente ley, su reglamentación general y los decretos y reglamentos de carácter nacional, regional, sectorial o especial que en su consecuencia se dicten.

Art. 4° — La promoción urbanística la llevará a cabo la Nación mediante el otorgamiento de los siguientes beneficios:

- a) Créditos a mediano y largo plazo por las entidades financieras a las que se los acordará con esos fines por parte de Banca Central de la Re-

pública Argentina, límites especiales de redescuento y adelantos en cuenta;

- b) Otorgamiento de avales y garantías para la obtención de créditos de entidades financieras nacionales, extranjeras o internacionales;
- c) Exención, reducción, suspensión, desgravación o diferimiento de tributos por períodos de hasta diez años;
- d) Aportes directos del Estado para la construcción de obras de infraestructura;
- e) Facilidades para el aprovisionamiento de equipos y materiales, prestación de servicios y compra, cesión, comodato o locación de bienes muebles o inmuebles;
- f) Precios y tarifas de fomento por la prestación de servicios públicos a cargo del gobierno nacional;
- g) Otorgamiento de subsidios o subvenciones con o sin reintegro;
- h) Asistencia técnica.

Art. 5° — Para gozar de las medidas promocionales, los gobiernos provinciales o municipales deberán elaborar planes o programas de desarrollo urbano, generales, parciales o sectoriales y presentarlos —previa conformidad del respectivo gobierno provincial si fueren de origen municipal— a la autoridad de aplicación de la presente ley.

Art. 6° — Los planes y programas a que se refiere el artículo anterior, deberán contar con los elementos técnicos mínimos que establezca por vía reglamentaria la autoridad de aplicación.

Art. 7° — Se dará especial preferencia y se otorgará hasta el máximo de beneficio y ventajas previstos en el artículo 4°, a los planes y programas urbanísticos destinados fundamentalmente a mejorar la calidad de vida de la población involucrada.

Art. 8° — El Poder Ejecutivo reglamentará, a propuesta de la autoridad de aplicación, las condiciones, plazos, porcentajes y demás modalidades conforme a las cuales se otorgarán los beneficios previstos en el artículo 4°, así como también establecerá las prioridades a que se ajustará la aplicación del artículo 7°.

Art. 9° — Los planes y programas de desarrollo urbano elaborados de conformidad con lo preceptuado en los artículos anteriores, serán sometidos por la autoridad de aplicación, a consulta de los organismos, empresas y sociedades del Estado nacional con responsabilidades en los campos de acción contemplados en los mismos, a los fines de que formulen las observaciones que estimen pertinente. En caso de haberlo, se dará traslado de esas observaciones a la provincia o municipalidad interesada. La consulta y el traslado en su caso, deberán evacuarse dentro del plazo que fija la autoridad de aplicación, el que no podrá ser superior a noventa días. Transcurrido el plazo, sin contestar, de no constar observaciones se entenderá que no existen observaciones o que se acepten éstas.

Art. 10. — Si un plan o programa de desarrollo urbano previese la realización de proyectos a ejecutarse en

dos o más ejercicios anuales, la autoridad de aplicación lo someterá a la previa conformidad conjunta de la Secretaría de Planificación de la Nación y de la Secretaría de Hacienda del Ministerio de Economía, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la ley 21.570, incorporada a la ley 11.672 complementaria permanente del presupuesto.

Art. 11. — La autoridad de aplicación alentará la consulta o recabará la opinión de las entidades profesionales, gremiales o empresarias con incumbencia en las acciones previstas en los planes o programas sometidos a su consideración.

Art. 12. — De no existir observaciones por parte de los organismos, empresas o sociedades del Estado nacional, o en caso de haberlas, evacuado el traslado respectivo por la provincia o municipalidad interesada, la autoridad de aplicación se pronunciará declarando comprendido el plan o programa dentro del régimen promocional establecido en la presente ley o desestimándolo. Para esto último será necesaria una exhaustiva fundamentación.

Art. 13. — De merecer su aprobación, la autoridad de aplicación propondrá al Poder Ejecutivo el dictado de un decreto por el que se acuerden el o los beneficios promocionales contemplados en el artículo 4º, y se disponga que los organismos, empresas y/o sociedades del Estado nacional con cometidos específicos previstos en el plan o programa, incluyan en sus respectivos planes de acción e inversiones para el o los años venideros, las previsiones del caso que incluyan las obras, trabajos o servicios proyectados. Se establecerán asimismo los mecanismos de coordinación entre dichos entes y de éstos con las autoridades provinciales y/o municipales respectivas, y si fuere del caso, se declararán y delimitarán las áreas de especial promoción a los efectos contemplados en los artículos 35 y 37.

Art. 14. — La autoridad de aplicación tendrá facultades para verificar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las autoridades provinciales o municipales con motivo del otorgamiento de los beneficios promocionales. El incumplimiento de dichas obligaciones dará lugar a la suspensión parcial o total de las medidas de carácter promocional acordadas, lo que será resuelto por la autoridad de aplicación, quien podrá proponer al Poder Ejecutivo la caducidad de las mismas y/o que se formule cargo por el importe de los beneficios efectivizados.

Art. 15. — El régimen promocional será también de aplicación a los planes y programas elaborados con intervención de la autoridad de aplicación y concertados con las autoridades provinciales y/o municipales.

CAPITULO II

Fondo Nacional de Desarrollo Urbano

Art. 16. — Créase el Fondo Nacional de Desarrollo Urbano, el que será administrado por la autoridad de aplicación y se integrará con los siguientes recursos:

- a) El 1 % (uno por ciento) del producido de la recaudación sujeta al régimen de coparticipación

de impuestos entre la Nación y provincias, establecido en la ley 20.221 y sus modificaciones;

- b) El producido de la recaudación del impuesto a la plusvalía creado por el artículo 35;
- c) El producido de la recaudación por la contribución especial creada por el artículo 37;
- d) El recupero de los préstamos y subsidios con reintegro acordados;
- e) Los fondos de partidas especiales previstas en los presupuestos anuales de la administración pública nacional o en leyes especiales vinculadas al desarrollo urbano;
- f) Donaciones legados o aportes especiales.

Art. 17. — El 35 % (treinta y cinco por ciento) de los recursos que ingresen al fondo en cada ejercicio anual, será distribuido entre las provincias, Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, el Gobierno de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, en las mismas proporciones establecidas en el régimen de coparticipación de impuestos nacionales, debiendo destinarse en cada jurisdicción los fondos que se reciban, exclusivamente en inversiones o gastos vinculados con obras, trabajos o servicios previstos en planes o programas de desarrollo urbano aprobados por la autoridad competente.

El 65 % (sesenta y cinco por ciento) restante se aplicará, a través de las medidas promocionales contempladas en el artículo 4º, a la ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano, comprendidos en decretos promocionales dictados por el Poder Ejecutivo a propuesta de la autoridad de aplicación.

El Poder Ejecutivo reglamentará la forma en que se hará la distribución, utilización y fiscalización de la inversión de los recursos previstos en este artículo.

CAPITULO III

Consejo Nacional de Promoción del Desarrollo Urbano

Art. 18. — Créase el Consejo Nacional de Promoción del Desarrollo Urbano, que funcionará como entidad autárquica con capacidad de derecho público y privado. Tendrá su domicilio legal en la ciudad de Buenos Aires y sus relaciones con el Poder Ejecutivo serán mantenidas por intermedio del Ministerio de Salud y Acción Social a través de la jurisdicción que se establezca.

Art. 19. — Serán funciones del consejo velar por la vigencia de los principios consagrados en el artículo 2º y actuar como autoridad de aplicación de la presente ley.

Art. 20. — El consejo será dirigido por un directorio compuesto por un presidente y cuatro vocales designados por el Poder Ejecutivo de la siguiente manera: el presidente a propuesta del Ministerio de Salud y Acción Social y cada uno de los vocales a propuesta respectivamente del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, del Ministerio de Economía, de la Secretaría de Planificación de la Presidencia de la Nación y del Consejo Federal de Inversiones.

Art. 21. — Los miembros del directorio durarán cuatro (4) años en sus funciones pudiendo ser reelegidos.

Funcionará con quórum formado por tres de ellos y sus resoluciones se adoptarán por simple mayoría, contando el presidente con doble voto en caso de empate. Salvo expresa constancia en acta de quienes estuvieren en contra de sus resoluciones, serán personal y solidariamente responsables de las decisiones que el cuerpo adopte.

Art. 22. — El consejo contará con una secretaria técnica a cuyo cargo estarán las funciones ejecutivas del mismo. Su titular será designado por el Ministerio de Salud y Acción Social, a propuesta del consejo.

Art. 23. — Serán atribuciones y deberes del directorio:

a) Someter al Poder Ejecutivo:

1. La reglamentación para el otorgamiento de beneficios y prioridades a que se refiere el artículo 8v.
2. Los proyectos de decretos promocionales previstos en el artículo 13.
3. La caducidad de los beneficios promocionales y formulación de los cargos por incumplimiento, previstos en el artículo 14.
4. La reglamentación del Fondo Nacional de Desarrollo Urbano referida en el artículo 17.
5. El presupuesto anual de gastos del consejo.
6. El balance general, la cuenta de ganancias y pérdidas y la rendición semestral de cuentas a que se refiere el artículo 29.
7. La tasa a aplicarse en concepto de impuesto a la plusvalía creado por el artículo 35.
8. El porcentaje del costo de las obras a recuperar por medio de la contribución especial creada por el artículo 37 y el régimen de pagos de la misma.
9. La expropiación de los inmuebles que fueren necesarios para la ejecución de obras previstas en los planes o programas de desarrollo urbano, conforme a los artículos 46 y 49.
10. Los casos contemplados en el artículo 54.
11. El proyecto de reglamentación general referido en el artículo 58, que deba elevar dentro de los sesenta días de promulgada la presente ley;

b) Resolver el otorgamiento o denegación de los beneficios promocionales contemplados en el artículo 4º;

c) Dictar las normas reglamentarias a que se refiere el artículo 6º;

d) Disponer la suspensión parcial o total de los beneficios promocionales en los casos contemplados en el artículo 14;

e) Administrar el Fondo Nacional de Desarrollo Urbano creado por el artículo 16;

f) Proponer al Ministerio de Salud y Acción Social la designación del secretario técnico, conforme al artículo 22;

g) Organizar el registro y dictar las normas de funcionamiento y fiscalización de las sociedades y consorcios mixtos o privados que se creen de conformidad con lo previsto en el capítulo V;

h) Aprobar la estructura orgánico-funcional, las reglas de administración contable y patrimonial y las normas relativas a la gestión técnica y administrativa del consejo;

i) Adquirir, enajenar y permutar bienes muebles e inmuebles, contratar préstamos, locaciones, comodatos y en general celebrar todo contrato o realizar cuanto acto sea necesario o conveniente para el mejor cumplimiento de las funciones puestas a su cargo;

j) Designar, promover, remover y contratar al personal técnico y administrativo, a propuesta del presidente;

k) Intervenir o celebrar convenios con organismos nacionales, provinciales, municipales y con entidades privadas, para la realización de estudios, obras y trabajos vinculados con planes o programas de desarrollo urbano, tales como los relacionados con infraestructura de servicios, equipamiento comunitario, vialidad, preservación ambiental y financiamiento;

l) Otorgar avales o garantías por operaciones de créditos relacionadas con sus actividades o solidarios a las entidades financieras oficiales y al Ministerio de Economía.

Art. 24. — Serán atribuciones y deberes del presidente:

a) Ejercer la representación legal del consejo y suscribir en ese carácter los contratos que celebre el consejo y los documentos que se emitan;

b) Convocar y presidir las reuniones del directorio;

c) Adoptar decisiones en la resolución de todos los asuntos administrativos y técnicos que no fueron de competencia del directorio y aun en este caso, cuando así lo exijan razones de urgencia, debiendo en tal caso dar cuenta a dicho cuerpo en la primera reunión que celebre;

d) Proponer al directorio la designación, promoción, remoción y contratación de personal;

e) Ejercer el poder disciplinario sobre el personal, pudiendo delegar estas funciones en el secretario técnico;

f) Proponer al directorio la creación de nuevos servicios o la modificación, ampliación o supresión de los existentes;

g) Intervenir en el manejo de los fondos que administra el consejo, con sujeción a las normas que establezca el directorio;

h) Absolver posiciones por escrito en representación del consejo.

Art. 25. — En la primera reunión que celebre cada año, el directorio elegirá de entre los vocales un vicepresidente, quien reemplazará al presidente en caso de

vacancia del cargo, ausencia o impedimento. Además desempeñará las funciones que el presidente dentro de las suyas propias le delegue.

Art. 26. — Serán atribuciones y deberes del secretario técnico:

- a) Preparar los anteproyectos y documentación a que se refiere el inciso a) del artículo 23;
- b) Preparar los proyectos a que se refieren los incisos c), g), h), y k) del artículo 23;
- c) Proponer al presidente la aplicación de sanciones disciplinarias al personal;
- d) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la presente ley y resoluciones del consejo que se dicten en su consecuencia;
- e) Dirigir y ejercer el control de las dependencias, actividades y personal del consejo;
- f) Ejercer las facultades que le sean delegadas por el presidente y demás funciones inherentes a su carácter de jefe técnico y administrativo del consejo.

CAPITULO IV

Fiscalización

Art. 27. — La fiscalización del consejo será ejercida mediante el procedimiento de auditoría contable por un auditor designado por el Tribunal de Cuentas de la Nación.

Art. 28. — El auditor ejercerá el control de las actividades del consejo en todos los aspectos vinculados con su desenvolvimiento económico, financiero y patrimonial, verificando en especial el movimiento de fondos, valores y bienes en general.

Este control se ejercerá con sujeción a las normas propias de actuación del consejo y subsidiariamente se aplicarán las disposiciones de la Ley Nacional de Contabilidad Pública.

Art. 29. — El consejo remitirá anualmente al Poder Ejecutivo con previa intervención del auditor, el balance general y la cuenta de ganancias y pérdidas dentro de los noventa días del cierre de cada ejercicio y rendirá cuentas semestralmente de los fondos que administra.

CAPITULO V

Participación del sector privado

Art. 30. — Las entidades privadas y particulares podrán participar en la elaboración y ejecución de planes, programas y proyectos particularizados de desarrollo urbano, a cuyo efecto deberán organizarse en sociedades o consorcios con este objeto específico.

Art. 31. — Los organismos, empresas y sociedades del Estado, nacionales o municipales, podrán participar en las sociedades o consorcios que se constituyan y efectuar a los mismos los aportes que se convengan, los que podrán consistir en capitales, suscripción e integración de acciones, otorgamiento de avales, garantías, primas y subvenciones, concesión de bienes del dominio público o asistencia técnica.

Art. 32. — El consejo reglamentará la forma con el arreglo a la cual los intereses gestionaran la constitución

de las sociedades o consorcios previstos en el artículo 30 y dictará las normas de funcionamiento y fiscalización pertinentes.

Art. 33. — Las sociedades y consorcios que se constituyen deberán inscribirse en un registro especial que llevará el consejo, en el cual se tomará nota además de toda modificación que se introduzca al acto constitutivo.

Art. 34. — En las sociedades o consorcios en los que participe el sector público, éste intervendrá en su dirección y administración con un número de directores o administradores proporcional a los aportes efectuados.

CAPITULO VI

Gravámenes especiales

Art. 35. — Créase por el término de diez años un impuesto a la plusvalía que se aplicará a la primera venta, cesión, permuta, donación o transferencia a cualquier título por actos entre vivos, de inmuebles ubicados en las áreas declaradas por el Poder Ejecutivo de promoción especial.

Art. 36. — Dicho impuesto estará a cargo del transmitente y se determinará teniendo en cuenta la valorización del inmueble producida por la aprobación y puesta en marcha del respectivo programa urbanístico. Queda facultado el Poder Ejecutivo para establecer la tasa a aplicarse, la que no podrá exceder del 80 % sobre la plusvalía que determine.

Art. 37. — Créase una contribución especial por la realización de obras financiadas con recursos del Fondo Nacional de Desarrollo Urbano que se aplicará a los inmuebles ubicados en las áreas declaradas por el Poder Ejecutivo de promoción especial, y en su área de influencia, contribución que estará a cargo del propietario, poseedor o usufructuario del inmueble gravado.

Art. 38. — Facúltase al Poder Ejecutivo a determinar el porcentaje del costo de las obras cuyo reintegro se obtendrá por medio de la contribución creada por el artículo anterior, así como también el régimen de pagos de la misma, que no podrá exceder de diez años ni ser inferior a cuatro años.

Los responsables de este gravamen que abonen su importe al contado gozarán de una rebaja de hasta el 30 % del monto del mismo: límite hasta el cual lo graduara el Poder Ejecutivo, teniendo en cuenta el régimen de pagos establecidos.

Art. 39. — La percepción y fiscalización de los gravámenes que se crean por el presente capítulo estarán a cargo de la Dirección General Impositiva, la que reglamentará su aplicación e ingresará las sumas recaudadas al Fondo Nacional de Desarrollo Urbano creado por el artículo 16.

TITULO III

Adquisición de tierras por el Estado con fines urbanísticos

CAPITULO I

Derecho preferente de compra

Art. 40. — Los propietarios que resolvieren vender, dar en pago, permutar, ceder sus derechos o transferir en

forma parcial o total, un inmueble de más de 2.500 m² (dos mil quinientos metros cuadrados) de superficie, ubicado en área urbana, deberán comunicar a la respectiva municipalidad por telegrama colacionado o cualquier otro medio auténtico, el nombre y domicilio del adquirente, el precio y demás condiciones de la operación, la municipalidad dentro de cuya jurisdicción esté ubicada el área, tendrá derecho preferente para la adquisición de esos inmuebles, el que deberá ejercitar dentro del plazo de 30 (treinta) días hábiles de recibida la notificación del propietario.

Art. 41. — Los inmuebles que adquieran las municipalidades en virtud del derecho preferente de compra acordado por el artículo 40, deberán ser destinadas a la creación o ampliación de espacios verdes, de esparcimientos o de equipamiento comunitario, a la integración de predios que por sus dimensiones permitan la ejecución de proyectos particulares previstos en los respectivos planes o programas urbanísticos o a la construcción de conjuntos habitacionales. Los sobrantes que resulten una vez satisfechos estos destinos podrán ser utilizados para otras necesidades de la administración municipal o enajenados en la forma prescrita por las respectivas disposiciones locales.

Art. 42. — El derecho de comprador preferente podrá ser ejercido asimismo por las municipalidades, respecto a cualquier inmueble ubicado en sus respectivas jurisdicciones, que se quisiera preservar por razones históricas, arquitectónicas o artísticas, así como también a los inmuebles aledaños a los mismos que se considerasen necesarios para la muestra en valor de aquéllos. A estos efectos, las municipalidades deberán confeccionar el inventario de tales bienes a los fines de su afectación al derecho preferente de compra.

Art. 43. — Cuando se trate de subastas públicas, las autoridades judiciales o administrativas que las ordenen harán conocer de oficio a las municipalidades respectivas el resultado de las mismas, a efectos de que éstas puedan ejercer su derecho preferente de compra dentro del plazo de treinta (30) días hábiles de recibida la notificación pertinente.

Art. 44. — Transcurrido el plazo establecido en los artículos 40 y 43, caducará el derecho de ejercitar la opción de compra por parte de la municipalidad, pudiendo en ese caso los propietarios disponer libremente de los inmuebles afectados en las condiciones anunciadas a la municipalidad o aprobarse en su caso la subasta realizada.

Las enajenaciones que se efectúen sin respetar el derecho preferente de compra de las municipalidades serán nulas de nulidad absoluta y harán pasibles a los escribanos que autorizaren las escrituras respectivas, de las sanciones contempladas en los ordenamientos legales, por mal desempeño de las funciones notariales.

Art. 45. — La resolución que dicte la autoridad competente por la cual se declara un área sujeta a un plan o programa de desarrollo urbano o la que apruebe la nómina de los bienes integrantes del patrimonio urbano que deban ser preservados, se inscribirá con relación a los inmuebles afectados a los fines de su publicidad y respectiva municipalidad en el registro de la propiedad

inmueble correspondiente a la respectiva provincia, Capital Federal o territorio nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur. En defecto de inscripción, el derecho de los municipios no será oponible al adquirente de buena fe.

CAPITULO II

Expropiación

Art. 46. — Se declaran de utilidad pública y susceptibles de expropiación, los inmuebles del dominio privado que se encuentren ubicados en áreas urbanas sujetas a programas de desarrollo urbano y se hallen en una de las siguientes situaciones:

- a) Los afectados a la apertura, trazado, formación, ensanche, remodelación y construcción de calles, avenidas, caminos, ochavas, puentes, plazas, plazoletas, paseos, parques y espacios libres, de esparcimiento o de estacionamiento;
- b) Los que sean asiento de construcciones, edificios o mejoras en estado de obsolescencia declarada por la autoridad municipal o de abandono o sin terminar por un tiempo que exceda de los cinco años;
- c) Los baldíos una vez vencidos los plazos acordados a sus propietarios por la autoridad municipal para construir;
- d) Los ubicados en zonas insalubres o que carezcan de los servicios públicos o mejoras indispensables;
- e) Los que sean necesarios para la ejecución de los proyectos particularizados previstos en sus respectivos programas o para realojar a ocupantes o para actividades de interés general que fuere necesario desplazar por aquel motivo.

Art. 47. — En caso de que una asociación o consorcio constituido con arreglo a las disposiciones de la presente ley que represente como mínimo el setenta y cinco por ciento (75 %) de la superficie del polígono, podrá solicitar a la respectiva municipalidad su expropiación, la que resolverá su procedencia conforme a lo dispuesto en el inciso e) del artículo 46.

Art. 48. — De autorizarse la expropiación en el caso contemplado en el artículo anterior, estará a cargo de los solicitantes el pago de las indemnizaciones y demás gastos a que diere lugar la medida. La municipalidad respectiva fijará los plazos dentro de los cuales deberán iniciarse las obras involucradas en el proyecto particularizado para cuya realización se autorizó la expropiación, así como también las sanciones a aplicarse en caso de demora o incumplimiento.

Art. 49. — Las expropiaciones serán autorizadas por las respectivas autoridades de cada jurisdicción y se regirán por la legislación vigente en la misma. En caso de considerarlo necesario a los fines de realizar obras a financiar con recursos del Fondo Nacional de Desarrollo Urbano y cuya ejecución se encuentre a cargo de un organismo, empresa o sociedad del Estado nacional, el consejo se hará cargo de los procedimientos tendientes a lograr el avenimiento con los propietarios de dichos inmuebles, debiendo dar intervención en caso con-

trario a la Procuración del Tesoro de la Nación a los fines de promover los pertinentes juicios de expropiación.

Art. 50. — Los ocupantes de inmuebles afectados por expropiaciones dispuestas en virtud de las causales establecidas en los artículos 46, incisos a), b), d) y e) y 47 que acrediten la legitimidad de su posesión o tenencia, gozarán de derecho preferente para la adquisición de las nuevas unidades que se construyan de conformidad con los proyectos particularizados previstos en el respectivo programa. Dicha preferencia será de primer grado respecto a las unidades del polígono, dentro del cual se encontraba aquella que ocupaban y que fuera sometido a expropiación.

Art. 51. — En los casos del artículo anterior a los locatarios que carecieran de capacidad económica para adquirir o tomar en locación una nueva unidad de características similares a la que tenían, se les incluirá en sistemas especiales de adjudicación de unidades construidas con fondos públicos o de otorgamiento de préstamos por parte de las entidades financieras con esos mismos fines. Dichos sistemas serán organizados por las respectivas autoridades provinciales o municipales, con intervención del consejo, contemplándose en los mismos las necesidades sociales y posibilidades económicas de los locatarios afectados y de sus respectivos núcleos familiares. El Banco Central de la República Argentina fijará el máximo de los montos, plazos y tipos de interés de los préstamos que se otorguen, quedando a cargo de las entidades financieras a través de las cuales se canalice la asistencia crediticia, establecer las normas operativas.

Art. 52. — No podrá promoverse acción de retrocesión mientras el respectivo programa para el cual se expropió se encuentre en proceso de ejecución, hasta un máximo de quince años. Previamente a la acción, el interesado deberá interponer judicialmente en los autos de expropiación a la municipalidad expropiante bajo apercibimiento de promover dicha acción si no se diera al inmueble expropiado el destino previsto dentro del término de un año a contar de la notificación. Se considerará que se ha dado el destino previsto si hubieran tenido principio de ejecución las obras programadas, en la proporción que determine la reglamentación de la ley.

Cesión de tierras del dominio privado estatal

Art. 53. — Los inmuebles de propiedad del Estado nacional ubicado en áreas urbanas sujetas a planes o programas urbanísticos incluidos en decretos promocionales dictados en función de la presente ley, que no se utilicen para otros fines del Estado o para los especiales que determinen su adquisición o que en adelante pasen a su poder, quedan afectados al cumplimiento de los objetivos contemplados en dichos programas y planes.

Art. 54. — Los ministerios, organismos, empresas o sociedades del Estado en cuyo poder se encuentren inmuebles referidos en el artículo 53, convendrán con las respectivas municipalidades y con la intervención del consejo, la forma y condiciones con arreglo a las cuales serán transferidos. Si transcurriesen seis meses sin lograrse un acuerdo, el consejo elevará los antecedentes al Poder Ejecutivo para su resolución definitiva, quien dará intervención al Tribunal de Tasaciones de la Nación

para la fijación del valor de los bienes que deban ser transferidos.

Art. 55. — El consejo gestionará ante los gobiernos provinciales la cesión a las municipalidades, de inmuebles de su dominio privado que se encuentren en las condiciones y con los mismos fines previstos en el artículo 53.

Disposiciones transitorias

Art. 56. — Invítase a los gobiernos provinciales a acogerse al régimen de la presente ley. Las respectivas leyes de adhesión deberán contener la ratificación expresa de la declaración de utilidad pública establecida en forma genérica por el artículo 46.

Art. 57. — A partir de la entrada en vigencia del gravamen creado por el artículo 35, no será aplicable a las operaciones relativas a inmuebles afectados por el mismo, el impuesto a las ganancias eventuales.

Art. 58. — Dentro de los noventa (90) días a partir de su promulgación, el Poder Ejecutivo dictará la reglamentación general de la presente ley.

Art. 59. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Daniel O. Ramos.

3

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

TITULO I

Objetivos

Artículo 1° — La presente ley tiene los siguientes objetivos:

- a) Contribuir a lograr el bienestar de los habitantes de la Nación alcanzando niveles adecuados de calidad de vida en los asentamientos humanos existentes y/o a crearse;
- b) Apuntalar el desarrollo integral de las comunidades al crear condiciones de mayor eficiencia para el desenvolvimiento de sus actividades;
- c) Elaborar un cuerpo legal integral compuesto por los diversos planes nacionales que constituyan el basamento técnico del ordenamiento y del desarrollo de los asentamientos humanos y, simultáneamente, el elemento indispensable de consulta del cual surjan políticas nacionales de desarrollo de los asentamientos basadas en información sistemática.

Art. 2° — A los efectos de la presente ley se entenderá por:

— Asentamientos humanos a las concentraciones de población de distintas densidades y tamaños donde se lleven a cabo actividades relacionadas con la producción, distribución y consumo de bienes y servicios.

— Ordenamiento territorial a la delimitación de las grandes unidades y a la asignación de roles en fun-

ción de una adecuada estructuración del espacio y de su proyección en el contexto regional.

Calidad ambiental a la armonía entre los elementos naturales y culturales conducente al mejor desarrollo de la vida humana.

—Grandes obras a aquellas que, por su envergadura, representan para la Nación un gran esfuerzo económico y político (dada la necesidad de concertar intereses) y que transforman su entorno habitacional y/o geopolítico.

Art. 3° — El objetivo señalado en el artículo 1° se llevará a cabo mediante:

- a) La determinación de los contenidos básicos para la formulación del Plan Nacional de Ordenamiento Territorial, las Normas Nacionales de Calidad Ambiental y el Plan Nacional de Asentamientos Humanos;
- b) La participación orgánica de la comunidad a través de sus representantes naturales, que formularán el modelo de ordenamiento y desarrollo de sus asentamientos y lo actualizarán permanentemente;
- c) El establecimiento de un Registro Nacional de Información permanente que centralice la información proveniente de los organismos regionales y que posibilite la sistematización de datos y su difusión para utilizarlos en las diferentes etapas del proceso de ordenamiento y desarrollo de los asentamientos humanos. Se incorporarán a dicho registro todos los estudios realizados por los organismos públicos y privados referidos a la planificación física del territorio nacional.

Se afectarán a dicho uso los equipos de computación que funcionan en el ámbito del Ministerio de Salud y Acción Social, que son utilizados hasta la fecha para los Pronósticos Deportivos.

Art. 4° — Para alcanzar los objetivos señalados se crea la Comisión Nacional de Ordenamiento y Desarrollo de los Asentamientos Humanos. Las provincias que adhieran a la presente ley crearán, en su jurisdicción, las comisiones provinciales de ordenamiento y desarrollo de los asentamientos humanos y los municipios, las comisiones municipales de ordenamiento y desarrollo de los asentamientos humanos, y derogarán las leyes locales que puedan oponerse a la presente.

Art. 5° — La Comisión Nacional de Ordenamiento y Desarrollo de los Asentamientos Humanos estará integrada por un órgano de conducción denominado Secretaría Ejecutiva y por una Secretaría Técnica que actuará como órgano de trabajo de la citada comisión.

Art. 6° — La Secretaría Ejecutiva estará constituida por las siguientes autoridades: el secretario de Planificación de la Presidencia de la Nación, el ministro de Salud y Acción Social, el ministro de Obras y Servicios Públicos y el ministro de Economía. El Poder Ejecutivo, a propuesta de la Comisión Nacional, podrá incorporar otras áreas de gobierno.

Art. 7° — Las funciones de la Secretaría Ejecutiva serán:

- a) Proponer al Poder Ejecutivo las normas reglamentarias de la presente ley a los efectos de su implementación;
- b) Elaborar las pautas y objetivos nacionales referidos al Ordenamiento Territorial y al Desarrollo de los Asentamientos Humanos, juntamente con la Secretaría Técnica de la comisión;
- c) Evaluar el efectivo cumplimiento, por parte de las provincias, de las pautas y objetivos nacionales en la formulación de los planes locales;
- d) Proveer el asesoramiento a los organismos provinciales a los efectos de la asistencia técnica y financiera, por parte de los organismos pertinentes, en lo concerniente al ordenamiento y desarrollo de los asentamientos humanos;
- e) Proponer al Poder Ejecutivo las prioridades en materia de inversión en asentamientos humanos para la concreción de los planes de acción de obras y servicios públicos nacionales y provinciales;
- f) Lograr la concertación interprovincial para implementar los planes regionales que se elaboran;
- g) Requerir la colaboración de otros organismos públicos y privados para el tratamiento de temas específicos;
- h) Proponer al Poder Ejecutivo la incorporación de organismos integrantes del gobierno nacional con competencia en el tema;
- i) Elaborar los proyectos de ley nacional de ordenamiento territorial, ley nacional de calidad ambiental y ley nacional de asentamientos humanos, juntamente con la Secretaría Técnica de la Comisión Nacional;
- j) Entablar relaciones con organismos de países limítrofes relacionados con la planificación y estudiar proyectos comunes que coadyuven a la integración latinoamericana y tengan como finalidad el desarrollo de los países participantes y el bienestar de sus respectivas comunidades.

Art. 8° — La Secretaría Técnica estará integrada por un representante titular y uno alterno, ambos técnicos en planificación, por cada provincia y un representante titular y uno alterno del Consejo de Planificación Urbana de la Municipalidad de Buenos Aires.

La secretaria contará con un secretario coordinador elegido por el mismo cuerpo de entre sus miembros y su renovación se llevará a cabo cada dos (2) años.

Art. 9° — Los técnicos provinciales serán nombrados por el gobernador con acuerdo del Poder Legislativo provincial y los técnicos representantes de la ciudad de Buenos Aires serán propuestos por el Consejo de Planificación Urbana con acuerdo del Poder Legislativo nacional.

Los integrantes de la Secretaría Técnica, designados dentro de los treinta (30) días de promulgada esta

ley, tendrán garantizada su permanencia en los cargos mientras desarrollen sus funciones con idoneidad y ética, correspondiendo que en caso contrario sean removidos de sus cargos por un jurado de sus pares emanado de los consejos profesionales correspondientes. Este sistema de elección y remoción de los técnicos de la Comisión Nacional garantizará la continuidad de los trabajos encarados y de los planes propuestos.

Art. 10. — La Secretaría Técnica organizará equipos interdisciplinarios solicitando la incorporación de técnicos idóneos en los diferentes temas que se desarrollen, con el objeto de:

- a) Elaborar los contenidos básicos de los planes de ordenamiento territorial, Normas Nacionales de Calidad Ambiental y Asentamientos Humanos, remitiéndolos posteriormente a las comisiones provinciales;
- b) Formular el Plan Nacional de Ordenamiento Territorial, realizando el ajuste y la coordinación de los planes provinciales, elaborados por las comisiones provinciales de ordenamiento y desarrollo de los asentamientos humanos;
- c) Formular las Normas Nacionales de Calidad Ambiental, las que serán remitidas a las comisiones provinciales para su ajuste local;
- d) Formular el Plan Nacional de Asentamientos Humanos de conformidad con los planes municipales y provinciales, realizando el ajuste y la coordinación de los mismos;
- e) Elaborar los proyectos de ley nacional de ordenamiento territorial, ley nacional de calidad ambiental y ley nacional de asentamientos humanos, juntamente con la Secretaría Ejecutiva de la Comisión Nacional.

Art. 11. — Los contenidos básicos, citados en el artículo 10, ítem a), contemplarán básicamente:

1. Plan Nacional de Ordenamiento Territorial

- 1.1. La delimitación de las grandes unidades territoriales y la asignación de roles en función de una adecuada estructuración del espacio nacional y de su proyección regional y continental.
- 1.2. La estructuración de los diferentes modos de ocupación del territorio en función de una racional distribución de actividades y población, las posibilidades de desarrollo de las unidades territoriales en cuanto a producción, recursos y condicionantes ambientales, el sistema primario de centros y sus vinculaciones estructurantes del territorio y las conexiones del mismo con el espacio exterior.
- 1.3. Los cursos de acción y los instrumentos operativos que permitan concretar las propuestas del Plan de Ordenamiento Territorial.

2. Normas Nacionales de Calidad Ambiental

- 2.1. La aptitud ambiental del territorio para satisfacer los requerimientos de las actividades socioeconómicas y de la población involucrada, teniendo en cuenta, particularmente, la incidencia de los fenómenos naturales.
- 2.2. La definición de las condiciones ambientales en función de los requerimientos de las actividades socioeconómicas y de la población involucrada.

3. Plan Nacional de Asentamientos Humanos

- 3.1. Funciones, jerarquías, áreas de influencia de los asentamientos humanos y sus vinculaciones.
- 3.2. Principales acciones a llevar a cabo en los asentamientos humanos, a fin de contribuir a la determinación de los aspectos enunciados en 3.1.
- 3.3. Contenidos básicos de los planes locales correspondientes a las distintas tipologías de asentamientos humanos.
- 3.4. Determinación del sector público y privado en materia de vivienda y su correspondiente equipamiento e infraestructura, su localización, prioridades, tecnología aplicable y la asignación de recursos a los efectos indicados.
- 3.5. Promover la organización administrativo-laboral de los asentamientos humanos preexistentes y/o a crearse, anexando actividades de transformación elemental, secuencialmente encadenadas con aquellas del sector primario, a fin de retener mayor valor agregado para la misma comunidad. A los fines de posibilitar la elaboración de dicho Plan Nacional de Asentamientos Humanos se creará, dentro del Registro Nacional de Información, un área específica de información sobre asentamientos humanos.

Art. 12. — Por la presente ley se crean los bancos públicos de tierras en todo el territorio nacional, a los efectos de prever el desarrollo de los asentamientos humanos existentes y/o la formación de otros asentamientos según converja en cada caso, integrando un patrimonio municipal de tierras urbanas mediante la compra anticipada de las mismas a los costos de tierra rural.

Estas reservas tendrán, entre otros fines:

- a) Evitar la especulación con la tierra por parte de sectores que se beneficiarían con el mayor valor adquirido en base al esfuerzo de la comunidad;
- b) Facilitar la solución de la vivienda económica;

- c) Proveer una base para permutas en función de objetivos de reestructuración urbana;
- d) Posibilitar la creación de parques urbanos y regionales.

Los municipios y/o las provincias instrumentarán la administración de estos bancos públicos de tierras de manera tal que operarán como elemento regulador de la oferta estableciendo un frente contra la especulación.

Art. 13. — Las comisiones provinciales de ordenamiento y desarrollo de los asentamientos humanos tendrán como objetivo:

- a) Elaborar las pautas provinciales de ordenamiento territorial y desarrollo de los asentamientos humanos, según el marco de referencia de los contenidos básicos explicitados por la Comisión Nacional;
- b) Remitir a las comisiones municipales de ordenamiento y desarrollo de los asentamientos humanos las pautas elaboradas, para que formulen sus planes locales;
- c) Formular el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial y el Plan Provincial de Asentamientos Humanos, ajustando y coordinando los planes que elaboren las municipalidades de la provincia;
- d) Crear el Registro Provincial de Información en el ámbito de la Comisión Provincial.

Art. 14. — Las comisiones municipales de ordenamiento y desarrollo de los asentamientos humanos tendrán como objetivo:

- a) Elaborar las pautas locales de ordenamiento territorial y desarrollo de su asentamiento;
- b) Formular el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo de su asentamiento que se expondrá a la comunidad para que ésta, a través de sus representantes (Concejo Deliberante, juntas vecinales, asociaciones profesionales, etcétera), intervenga en la toma de decisiones respecto del ordenamiento y desarrollo de su asentamiento, configurando de esta manera el último eslabón de la participación activa de la comunidad en las propuestas y planes que los involucren;
- c) Elevar a las comisiones provinciales el plan elaborado para su ajuste, coordinación o inclusión dentro del plan provincial.

Art. 15. — Las provincias que adhieran a la presente ley, acorde a lo establecido en los artículos 4º, 9º y 13, se harán acreedoras a un régimen de promoción especial, para la puesta en marcha de los planes elaborados a nivel municipal y provincial o regional. Los mecanismos promocionales se constituirán a través de la reglamentación de la presente ley y los decretos y reglamentos de carácter especial y/o nacional que en su consecuencia se dicten.

Art. 16. — El Ministerio de Obras y Servicios Públicos, juntamente con las empresas del Estado y me-

ganismos que se encuentren en su jurisdicción, formulará el Plan de Acción de Obras y Servicios Públicos correspondiente acorde con el Plan Nacional de Asentamientos Humanos, el que deberá ser sometido a la aprobación de la Comisión Nacional de Ordenamiento y Desarrollo de los Asentamientos Humanos.

Dicho plan de acción deberá establecer:

- a) La localización de las grandes obras relacionadas con los asentamientos humanos y la determinación de los requerimientos y efectos locales, zonales y regionales de las actividades socioeconómicas y de la población involucradas en las áreas de influencia de dichos emprendimientos;
- b) Las medidas operativas tendientes a establecer acciones coordinadas de obras y servicios públicos;
- c) La evaluación de las condiciones, principalmente en lo que hace a las circunstancias ambientales y a materiales y capacidad de mano de obra disponible;
- d) La identificación de los proyectos prioritarios su análisis de factibilidad y la asignación de recursos aplicables a cada caso;
- e) El estudio del impacto de las grandes obras en la calidad de vida de los asentamientos humanos.

Art. 17. — Créase el "Fondo nacional para el ordenamiento y desarrollo de los asentamientos humanos", cuya administración estará a cargo de la Comisión Nacional y que se integrará con los recursos surgidos de partidas especiales del presupuesto de la administración pública nacional o por leyes especiales que a su efecto se dicten.

La decisión sobre el destino de los recursos quedará en manos de la Secretaría Técnica de la Comisión Nacional proveyendo fundamentalmente a inversiones o gastos vinculados con los estudios necesarios para la elaboración de los planes por las comisiones provinciales y municipales de ordenamiento y desarrollo de los asentamientos humanos.

Art. 18. — La fiscalización de la Comisión Nacional se ejercerá mediante el procedimiento de auditoría contable por un auditor designado por el Tribunal de Cuentas de la Nación.

El auditor ejercerá el control de las actividades de la Comisión Nacional en todos los aspectos vinculados con su desenvolvimiento económico, financiero y patrimonial, verificando en especial el movimiento de fondos valores y bienes en general.

La Comisión Nacional remitirá anualmente al Poder Ejecutivo el balance general, con la previa intervención del auditor mencionado y también la cuenta de ganancias y pérdidas, dentro de los noventa días del cierre de cada ejercicio y rendirá cuentas semestralmente de los fondos que administra.

Art. 19. — Dada la interdependencia de las decisiones que deberán tomar cada una de las partes intervinientes durante la elaboración de las pautas o contenidos básicos y los planes municipales, provinciales y nacio-

nales, se crea un Comité de Control de Gestión, cuyos miembros serán designados por la Comisión Nacional entre profesionales idóneos en la materia que surjan de un listado presentado por los consejos profesionales y que deberán colaborar con las comisiones provinciales y municipales con el fin de agilizar la formulación de las pautas y planes, tanto locales como provinciales.

Art. 20. — La Comisión Nacional de Ordenamiento y Desarrollo de los Asentamientos Humanos juntamente con el Ministerio de Educación y Justicia de la Nación implementarán, en todos los niveles de la educación, la divulgación de los objetivos de la presente ley y de los planes municipales, provinciales y nacionales que hayan sido elaborados, a fin de concientizar a los habitantes de la Nación en la necesidad de la planificación y de la continuidad de los planes de obras encarados.

Esta concientización contribuirá a afianzar y/o crear la vocación de estudio y servicio de los jóvenes para alcanzar los objetivos nacionales.

Art. 21. — Atendiendo a la necesidad imprescindible de realizar una actualización permanente de los planes elaborados la Comisión Nacional, a través de su Secretaría Técnica, podrá autorizar las modificaciones que sean necesarias en tanto y en cuanto no alteren el espíritu del plan, caso contrario, tales modificaciones deberán ser consideradas y aprobadas por el Congreso de la Nación.

Art. 22. — Comuníquese al Poder Ejecutivo

Liborio Pupillo.

4

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc

CAPÍTULO I

Del Sistema Nacional de Planeamiento y Desarrollo Urbanos

Artículo 1º — Créase el Sistema Nacional de Planeamiento y Desarrollo Urbanos, cuyo funcionamiento se ajustará a lo establecido por la presente ley, su reglamentación general, las leyes provinciales y los decretos, reglamentos y ordenanzas que en su consecuencia se dicten.

Art. 2º — Las áreas de jurisdicción nacional quedarán incorporadas al Sistema desde el momento en que se constituya el Consejo Federal de Planificación y Desarrollo Urbano que se cita en el artículo 7º, y las provincias podrán adherirse al mismo de acuerdo con sus respectivos procedimientos legales.

Art. 3º — Las disposiciones de la presente ley, el contenido de su reglamentación y las acciones que se deriven de ambas, en ningún caso importarán una interferencia en los asuntos de cada provincia ni de sus respectivos municipios, más allá de las que estrictamente deriven de la aplicación del mecanismo de adhesión.

Art. 4º — El Sistema Nacional de Planeamiento y Desarrollo Urbanos responderá a los siguientes objetivos generales:

- a) Promover en el territorio nacional el planeamiento y el desarrollo urbanos con sujeción a

las políticas nacionales y provinciales en la materia, propendiendo a la complementación de éstas entre sí y con los objetivos, posibilidades, expectativas y necesidades de los municipios:

- b) Llevar a cabo acciones concretas en materia de planeamiento y desarrollo urbanos, tendientes a asegurar una mejor calidad de vida para la comunidad, en especial en áreas de menor desarrollo relativo, donde por escasez de recursos económicos y técnicos no han podido instrumentarse medidas al respecto;
- c) Establecer una efectiva coordinación entre los distintos organismos del Estado nacional, de las provincias y de las municipalidades y de éstos con la comunidad, a fin de lograr una participación concertada en las políticas y acciones que se fijen para la planificación y el desarrollo urbanos;
- d) Establecer e impulsar medidas concretas tendientes a paliar, corregir y evitar la mal conformación urbana que dificulta y hasta impide la vida en comunidad;
- e) Resguardar el principio de función social de la propiedad, teniendo presente que la relación entre el poder administrador y el administrado ha de basarse en la propiedad compartida del patrimonio social.

Art. 5º — En relación con el planeamiento urbano las acciones que se lleven a cabo dentro del sistema tendrán a:

- a) Sentar las bases para que los planes estén orientados a optimizar las condiciones de uso y recuperación del suelo urbano;
- b) Asegurar mediante un plan urbanístico general que la creación, remodelación, renovación y expansión de los núcleos urbanos se lleven a cabo conforme a estudios previos que simultáneamente respondan a las normas que regulan la disciplina urbanística, a las políticas nacionales y provinciales en la materia y a los objetivos, posibilidades, expectativas y necesidades de los municipios;
- c) Procurar que se verifique la participación de la población y de las instituciones en un marco de permanente concertación, tanto en la formulación como en el análisis y/o revisión de las normas y planes a los que quedarán sujetos;
- d) Fortalecer a las zonas de menor desarrollo relativo y de baja densidad demográfica del país mediante la priorización absoluta de sus requerimientos y la apoyatura técnico-económica que soliciten;
- e) Promocionar mediante medidas concretas el asentamiento poblacional en las zonas de frontera o en las que revisten interés estratégico para la defensa nacional;
- f) Tener en especial consideración por los modos de vida, el clima, los recursos técnicos y en general las particularidades que hacen a la realidad de las distintas zonas del país;

- g) Contribuir a la preservación y el mejoramiento del medio ambiente y las áreas y lugares de interés histórico cultural, como asimismo a la conservación puesta en valor del acervo arquitectónico del país.

Art. 6° — En relación con el desarrollo urbano las acciones que se lleven a cabo dentro del sistema tendrán a:

- a) Propender a que los asentamientos urbanos cuenten con la infraestructura de servicios y el equipamiento comunitario que requieran para cubrir sus necesidades actuales y futuras con sujeción a planes urbanísticos elaborados previamente;
- b) Propender a la solución de los problemas derivados de la deficiente conformación de los núcleos urbanos y los ocasionados por hechos de la naturaleza;
- c) Proveer a los municipios de tierras aptas para la creación de reservas públicas con destino a la ampliación del radio urbano, o a la creación, remodelación o renovación de áreas urbanas;
- d) Asegurar la coordinación de todos los organismos, empresas y sociedades del Estado nacional, provincias y municipios que intervengan directa o indirectamente en el desarrollo urbano;
- e) Propender a que los inmuebles de propiedad del Estado nacional, las provincias y los municipios, sus organismos centralizados y descentralizados y empresas del Estado ubicadas en áreas urbanas y que no estén afectados a usos específicos, queden sujetos al cumplimiento de los programas urbanísticos.

CAPÍTULO II

De la organización

A — Consejo Federal de Planificación y Desarrollo Urbanos

Art. 7° — Créase el Consejo Federal de Planificación y Desarrollo Urbanos con personería jurídica para el cumplimiento de sus fines. En tal carácter podrá adquirir toda clase de bienes por compra, donación o cualquier otro título; enajenarlos y celebrar toda clase de contratos vinculados a sus funciones. El consejo, sus activos, bienes, réditos o transacciones estarán exentos de todo gravamen en el orden nacional y en el de las provincias que adhieran a la presente ley.

Art. 8° — El consejo estará integrado por un representante designado por cada una de las provincias adheridas, uno por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, uno por el territorio nacional y uno por el Poder Ejecutivo nacional y uno por el Consejo Federal de Inversiones.

Art. 9 — El consejo será el órgano superior del sistema, con facultades de decisión y encargado de fijar la acción política y general a que éste se ajustará.

Cada consejero tendrá derecho a un voto y las decisiones se adoptarán con quórum de la mitad más uno de sus miembros y por simple mayoría. Por convoca-

rias ordinarias se reunirá trimestralmente en el lugar que se fije, y por convocatorias extraordinarias toda vez que las circunstancias lo requieran, siempre que el pedido sea avalado por una tercera parte de sus miembros.

Art. 10. — A los fines exclusivos de un mejor desenvolvimiento operativo, el consejo contará con un directorio integrado por un presidente, un vicepresidente, un secretario, un prosecretario y tres vocales, cuyas misiones, funciones y atribuciones serán las que expresamente establezca el consejo.

Art. 11. — El consejo tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Dictar su reglamento de funcionamiento, el del Directorio y el de las comisiones de Asesoramiento Técnico Permanente y de Coordinación de Organismos del Estado que se crean por los artículos 14 y 15;
- b) Aprobar su presupuesto anual;
- c) Organizar sus dependencias administrativas y técnicas pudiendo designar personal, fijar remuneraciones y realizar los actos necesarios al respecto para el mejor desenvolvimiento del sistema;
- d) Administrar el Fondo Nacional de Planificación y Desarrollo Urbanos que se crea por el artículo 25;
- e) Celebrar convenios con el Banco Hipotecario Nacional, la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental, la Caja Nacional de Ahorro y Seguro, el Consejo Federal de Inversiones, el Banco Nación, los bancos provinciales y municipales y cualquier otra entidad financiera pública o privada, nacional o extranjera, para la obtención de créditos destinados al cumplimiento de las acciones que se lleven a cabo dentro del sistema;
- f) Aprobar sus programas anuales de subsidios para la financiación de los estudios referentes a planes urbanísticos;
- g) Aprobar los programas anuales de inversión para la concreción de las acciones vinculadas con el desarrollo urbano, tales como la adquisición de inmuebles, financiación de obras de construcción, de infraestructura de servicios, de equipamiento comunitario y toda otra erogación para el mejor cumplimiento de las finalidades de creación del sistema;
- h) Aprobar el plan urbanístico general a propuesta de la Comisión Técnica Asesora Permanente que se crea por el artículo 14 y fijar las políticas, objetivos y lineamientos sobre los que éste deberá desarrollarlo;
- i) Establecer la metodología de concertación obligatoria que fija el artículo 21 determinando sus mecanismos, alcances, normas, autoridades de aplicación y plazos de resolución;
- j) Disponer, cuando corresponda, la aplicación de los mecanismos de concertación obligatoria;
- k) Disponer la realización del Censo de Inmuebles Fiscales Urbanos a que se refiere el artículo 42 con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en

el capítulo VII y fijar las normas generales a que deberá ajustarse la Comisión Coordinadora de Organismos del Estado que se crea por el artículo 14, para su seguimiento, verificación y control.

- l) Aprobar la intervención de la Comisión de Asesoramiento Técnico Permanente y fijar su orientación en la elaboración de un Plan de Ordenamiento Territorial de la Nación;
- m) Intervenir a través de la Comisión de Asesoramiento Técnico Permanente en el análisis de los programas de desarrollo propuestos por el gobierno nacional o por los gobiernos provinciales determinando su incidencia en las tendencias de localización demográfica del país;
- n) Proponer a los gobiernos locales la adopción de las medidas necesarias para garantizar el racional establecimiento o relocalización de los asentamientos humanos en sus respectivos territorios;
- n) Disponer que la Comisión de Asesoramiento Técnico Permanente preste asistencia a las provincias y a los municipios en materia de planeamiento y de desarrollo urbanos;
- o) Aprobar las recomendaciones de la Comisión Coordinadora de Organismos del Estado y llevar a cabo las acciones que de ello se derivan por aplicación del artículo 22;
- p) Procurar la actualización de los registros catastrales municipales a través del otorgamiento de créditos con esa finalidad y propiciando la celebración de convenios a través de los cuales los municipios que cuentan con mayor infraestructura técnica y administrativa de apoyo, colaboren con los que no la poseen;
- q) Proponer a los estados provinciales y municipales medidas tendientes a corregir las restricciones operativas que traban su accionar tanto en materia de planeamiento como de desarrollo urbano;
- r) Celebrar convenios para la formación de profesionales y técnicos especializados en el tema;
- s) Llevar a cabo toda otra acción tendiente al mejor cumplimiento de los objetivos de creación del sistema, en especial cuando la decisión implique un auténtico ejercicio de las potestades provinciales y municipales en la materia.

Art. 12. — El ejercicio anual cerrará el 31 de diciembre. Si al iniciarse el período económico financiero respectivo no hubiera sido aprobado el presupuesto del ejercicio, el consejo queda facultado para realizar las erogaciones por duodécimos, a fin de asegurar la continuidad y eficacia de su gestión, sobre la base del presupuesto vigente en el ejercicio anterior.

Art. 13. — En caso de supresión del sistema, se procederá a la liquidación del patrimonio del consejo, cuyo producido se distribuirá en proporción a lo aportado por cada Estado miembro.

B. — Comisión de Asesoramiento Técnico Permanente

Art. 14. — El Consejo Federal de Planificación y Desarrollo Urbanos creará dentro de su estructura, una

comisión de asesoramiento técnico permanente cuyas funciones serán las siguientes:

- a) Prestar asistencia al consejo en las decisiones técnicas que deba adoptar;
- b) Realizar estudios técnicos para el Plan Urbanístico General con sujeción a las políticas que para el sistema dicte el consejo y a los objetivos y lineamientos que éste establezca.
- c) Compatibilizar requerimientos, posibilidades y alternativas con la Comisión Coordinadora de Organismos del Estado, que se crea por el artículo 15 en asuntos que requieran una decisión técnica en común o que puedan implicar una superposición de esfuerzos en los temas motivo de esta ley;
- d) Supervisar técnicamente la marcha de los estudios que sobre planeamientos urbanos se subsiden, informando al consejo;
- e) Supervisar técnicamente la ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano que se financien, informando al consejo.
- f) Coordinar con las direcciones de catastro y los registros de la propiedad de las distintas jurisdicciones, las acciones de apoyo que éstos deban brindar para el mejor desenvolvimiento del sistema;
- g) Participar en la elaboración de un plan de ordenamiento territorial de la Nación en base a las directivas que le fije el consejo;
- h) Analizar los programas de desarrollo propuestos por el gobierno nacional o por los gobiernos provinciales, determinando su incidencia en las tendencias de localización demográfica del país y comunicar las conclusiones al consejo;
- i) Prestar asistencia técnica a las provincias y los municipios, tanto en materia de planeamiento como de desarrollo urbano;
- j) Realizar toda otra acción de orden técnico que el consejo le encomiende para el mejor cumplimiento de su cometido.

C. — Comisión Coordinadora de Organismos del Estado

Art. 15. — El Consejo Federal de Planificación y Desarrollo Urbanos creará dentro de su estructura una comisión coordinadora permanente de organismos del Estado, cuyas funciones serán las siguientes:

- a) Prestar asistencia al consejo en las decisiones que deba adoptar;
- b) Organizar y supervisar la realización del censo de inmuebles fiscales urbanos de propiedad del Estado nacional y realizar la tarea de seguimiento, verificación y control que posibiliten su permanente actualización, en base a las normas generales que le fije el consejo;
- c) Compatibilizar la acción de las distintas reparticiones y empresas de servicios del Estado nacional y de éstas con sus similares de las provincias y municipios cuando corresponda, en lo relativo a la planificada ejecución de sus respecti-

- vas obras y a las acciones relacionadas con el desarrollo urbano;
- d) Compatibilizar la acción de las áreas de la administración pública central y de éstas con sus similares de las provincias y municipios cuando corresponda y en la medida que estén orientadas a la planificación y al desarrollo urbanos;
 - e) Controlar las acciones a que se refieren los incisos anteriores, respeten y se adecuen a los planes urbanísticos elaborados de acuerdo a las disposiciones de la presente ley, comunicando al consejo los desvíos;
 - f) Proponer al consejo las medidas concretas necesarias para que los organismos involucrados lleven adelante con rapidez y eficiencia las obras previstas en los planes urbanísticos según lo prescrito en el artículo 22;
 - g) Compatibilizar requerimientos, posibilidades y alternativas con la comisión de asesoramiento técnico permanente en asuntos que requieran una decisión técnica en común o que puedan representar una superposición de esfuerzos en los temas motivos de esta ley;
 - h) Suministrar información y asesoramiento sobre temas de su competencia a las áreas de la administración nacional, provincial o municipal de incumbencia en el tema;
 - i) Realizar toda otra acción de coordinación que el consejo le encomiende para el mejor cumplimiento de su cometido.

CAPÍTULO III

De los beneficios y su implementación

Art. 16. — Los beneficios del Sistema Nacional de Planeamiento y Desarrollo Urbanos alcanzarán a los municipios de las provincias adheridas y a las áreas nacionales en la forma de aportes técnicos, económicos y financieros que brindará el consejo.

Art. 17. — El consejo podrá otorgar los siguientes beneficios:

- a) Créditos a mediano y largo plazo;
- b) Avalos y garantías para la obtención de créditos de entidades financieras;
- c) Subsidios parciales o totales;
- d) Asistencia técnica.

Art. 18. — Los gobiernos provinciales y/o municipales deberán elaborar propuestas de planes urbanísticos respondiendo a los lineamientos del plan general que apruebe el consejo. Formalizada la propuesta y verificadas esas condiciones, les será acordado mediante un subsidio el financiamiento de los estudios necesarios. La determinación de prioridades en función de las disponibilidades presupuestarias del Fondo, así como el carácter parcial o total del subsidio serán fijados por el consejo con especial consideración hacia las zonas de menor desarrollo relativo, de baja densidad demográfica y de promoción de asentamientos humanos en áreas de frontera o de interés estratégico para la defensa nacional.

Art. 19. — Los estudios relacionados con los planes y programas urbanísticos serán sometidos a consulta en la comunidad de su respectiva jurisdicción, a través de las organizaciones intermedias que representan a los distintos sectores involucrados y conforme a los mecanismos y plazos que fije la reglamentación.

Art. 20. — Dichos estudios serán sometidos también a consulta de los organismos, empresas y sociedades del Estado nacional y/o provincial por un plazo que fije la reglamentación, propendiendo a la compatibilización de sus respectivos intereses, en especial cuando se afecten inmuebles o instalaciones de su pertenencia.

Art. 21. — Cuando de resultados de la aplicación de los artículos 19 y 20 surjan objeciones o incompatibilidades insalvables entre las partes, se apelará a un mecanismo de concertación obligatoria cuyos alcances, normas y plazos serán determinados por el consejo.

Art. 22. — Cumplidas las etapas anteriores de planificación, se inscribirán los beneficios que se establecen por esta ley para la de Desarrollo Urbano y el Poder Ejecutivo dispondrá que los organismos, empresas y sociedades del Estado nacional incluyan en sus respectivos planes de acción e inversiones, las previsiones correspondientes a las obras, trabajo o servicios que resulten del plan urbanístico.

Art. 23. — El Consejo Federal de Planificación y Desarrollo Urbano tendrá facultades para verificar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las autoridades provinciales o municipales con motivo del otorgamiento de los beneficios de la presente ley. El incumplimiento de dichas obligaciones podrá dar lugar a la suspensión parcial o total de las medidas de carácter promocional acordadas y a la caducidad de los plazos establecidos para el reintegro de los beneficios acordados.

Art. 24. — La revocatoria de la adhesión al sistema deberá ser comunicada por la provincia que la formule con una antelación no menor de un (1) año y dará lugar a la caducidad de los plazos establecidos para el reintegro de los beneficios acordados.

CAPÍTULO IV

De los recursos

Art. 25. — Créase el Fondo Federal de Planeamiento y Desarrollo Urbanos, el que se integrará con los siguientes recursos:

- a) Los aportes que realicen los municipios de las provincias adheridas, los del territorio nacional y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires;
- b) El valor de recuperación de los préstamos reintegrables;
- c) Los fondos especiales vinculados al desarrollo urbano que en el futuro constituya todo ente público nacional;
- d) Los créditos que por convenios que se celebren con el Banco Hipotecario Nacional, la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental, la Caja Nacional de Ahorro y Seguro, el Consejo Federal de Inversiones, los bancos provinciales y mu-

nicipales y cualquier otra entidad financiera pública o privada, nacional o extranjera, se obtengan para el cumplimiento de las acciones que se lleven a cabo dentro del sistema;

e) Los fondos de partidas especiales y los provenientes de operaciones financieras autorizadas por la presente ley y su reglamentación;

f) El producido de los servicios de consulta y evaluación que respecto de urbanizaciones privadas se presten a terceros por los organismos técnicos del consejo. La consulta será obligatoria cuando los planes de organización se intenten en áreas sometidas por cualquier concepto a la jurisdicción nacional;

g) Los recursos provenientes de donaciones y legados que realicen las personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, nacionales, provinciales o municipales en favor del Fondo.

Art. 26. — Los municipios de las provincias que se adhieran, los del territorio nacional y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires deberán establecer una "contribución especial para el desarrollo urbano" por el término de diez (10) años, contados a partir de la respectiva adhesión para las provincias y a partir de la publicación del decreto reglamentario en el caso del territorio nacional y de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

Art. 27. — Para la determinación de esa contribución se considerará el mayor valor adquirido por los inmuebles en razón de todo acto del Estado nacional o de los estados provinciales o municipales o de actos de terceros que hubieren requerido autorización o consentimiento de aquellos que importen un mejoramiento de la calidad de vida en la ciudad, pueblo o región de que se trate.

Quedan comprendidos en esta disposición las concesiones de explotación de servicios públicos por terceros, los permisos de cateo y de explotación minera y la adjudicación de ondas de radio y televisión.

Art. 28. — A propuesta de provincias que se adhieran, el consejo elaborará las tablas zonificadas de incidencia de mejoras, las que una vez hechas conocer a los municipios deberán ser aplicadas por éstos dentro de los 60 días de efectuada dicha comunicación para la delimitación del mayor valor neto sujeto a contribución respecto de los inmuebles de su jurisdicción.

Art. 29. — En ningún caso la contribución podrá ser inferior al treinta y tres por ciento (33 %) a la suma de las contribuciones, tasas e impuestos que por todo concepto perciba el municipio.

Art. 30. — Dentro de los 90 días de producida la adhesión al sistema por una provincia los municipios de la misma deberán remitir al consejo su padrón de contribuyentes y copia certificada de la ordenanza o resolución que establezca la contribución especial. Si el consejo estimare que la misma resultara notoriamente inferior según la tabla zonificada de incidencia de mejoras, intimará a que se efectúe su modificación en el término de 30 días, bajo apercibimiento de obtener por vía de apremio judicial la diferencia existente.

Art. 31. — Dentro de los 10 primeros días de los meses de febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre los municipios deberán depositar en el Banco Hipotecario Nacional o en la institución bancaria oficial que fije la reglamentación, el monto obtenido o que hubiera debido obtener por la recaudación de la contribución especial del período inmediatamente anterior. Los depósitos se harán con destino a la cuenta especial Fondo Nacional de Planeamiento y Desarrollo Urbanos y a la orden del consejo.

En caso de mora, la suma adeudada devengará un interés igual al fijado para el descuento de documentos.

CAPÍTULO V

De la subdivisión de inmuebles

Art. 32. — El parcelamiento de inmuebles de propiedad privada o pública que importe la ampliación, creación, remodelación o renovación de áreas urbanas, no podrá ser realizado si no se cumple con las condiciones previstas en el plan urbanístico aprobado por la autoridad competente local.

Los registros inmobiliarios tomarán razón, a instancia de la autoridad competente, de las afectaciones que resulten de esos planes.

La presente disposición será de obligatoria aplicación sólo en el ámbito de las provincias que hubieran adherido al sistema.

CAPÍTULO VI

De la adquisición de tierras con fines urbanísticos

Art. 33. — Los municipios tendrán derecho a la adquisición de inmuebles ubicados en áreas sujetas a planes urbanísticos con preferencia a cualquier otro adquirente, cuando los titulares del dominio deciden enajenarlos a título oneroso. En tal caso el comprador o en su defecto el comprador, deberán comunicar a la autoridad municipal en forma fehaciente, sus nombres y el del escribano actuante, sus respectivos domicilios, el precio y las demás condiciones de la operación.

El derecho de adquisición preferente del municipio caducará si éste, dentro del término de treinta (30) días no comunicase por escrito y en forma fehaciente que lo ejercitará. En las escrituras que instrumenten enajenaciones de inmuebles comprendidos en esta norma, el escribano hará constar bajo pena de nulidad, que se ha cumplido con lo preceptuado en ella. Las enajenaciones que se efectúen en transgresión de esta norma serán nulas de nulidad absoluta.

Cuando se trate de subastas ordenadas por los jueces, los mismos, de oficio o a petición de parte, harán conocer a los municipios el resultado de las mismas y éstos podrán ejercitar el derecho preferente de adquisición dentro del término que fija la reglamentación.

Art. 34. — Los inmuebles que adquieran las municipalidades en virtud del derecho preferente de compra acordado por el artículo anterior deberán ser destinados a la creación o ampliación de espacios verdes, de equipamiento o de equipamiento comunitario, a la integración de predios que por sus dimensiones permitan

la ejecución de proyectos específicos previstos en los respectivos planos o programas urbanísticos o a la construcción de conjuntos habitacionales.

Art. 35. — El derecho preferente de compra podrá ser ejercido asimismo por las municipalidades, respecto a cualquier inmueble ubicado en sus respectivas jurisdicciones que se quiere preservar por razones históricas, arquitectónicas o artísticas, así como también a los inmuebles aledaños a los mismos que se considerasen necesarios para la preservación de aquellos. A estos efectos las municipalidades deberán proceder a individualizar tales bienes.

Art. 36. — Los municipios deberán requerir al Registro de la Propiedad Inmueble que se tome razón de la existencia del derecho de adquisición preferente que les acuerda el artículo 33. En defecto de inscripción su derecho no será oponible a terceros.

Art. 37. — Los municipios deberán, en virtud de los respectivos planes urbanísticos, determinar las zonas urbanas y a urbanizar e individualizar los bienes a expropiar, elevar a las legislaturas provinciales la nómina catastralmente detallada de los mismos para que éstas declaren genéricamente de utilidad pública y sujetos a expropiación dichos inmuebles.

Si la facultad de expropiación hubiera sido delegada por la legislación provincial a los municipios serán éstos quienes deberán declarar de utilidad pública y sujetos a expropiación los inmuebles incluidos en los planes urbanísticos aprobados por la autoridad competente local.

CAPÍTULO VII

De los inmuebles fiscales

Art. 38. — Los inmuebles del Estado nacional, de sus organismos centralizados o descentralizados, empresas y entes autárquicos ubicados en áreas urbanas o de expansión urbana, sujetas a planes o programas urbanísticos quedan afectados al cumplimiento de los objetivos contemplados en dichos programas, pudiendo ser transferidos a los respectivos municipios o a otros organismos del Estado nacional o provincial, cuando el destino posterior de los inmuebles quedare bajo tales jurisdicciones.

Art. 39. — Cuando los inmuebles a que se refiere el artículo 38 de la presente ley no tuvieren mejoras o edificaciones, la transferencia en favor de los municipios u otros organismos del Estado podrá efectuarse sin cargo. Si contaran con mejoras y/o edificaciones, la transferencia no podrá efectuarse por un monto inferior a la tasación que practique el Tribunal de Tasaciones de la Nación o del organismo que lo reemplace.

Art. 40. — Quedan exceptuados de las disposiciones del artículo 38 los inmuebles que en él se especifican

siempre que estuvieren afectados a un fin determinado y dicha afectación implique su necesaria utilización. Esta última circunstancia deberá probarse fehacientemente por el organismo correspondiente mediante resolución actual.

Art. 41. — El Poder Ejecutivo nacional a solicitud del Consejo, podrá disponer la transferencia de los solicitados y fijará en el decreto respectivo las condiciones y modalidades de la misma y los plazos en que se efectivizarán y dispondrá la anotación del dominio a favor del municipio o del organismo que corresponda en el Registro de la Propiedad.

Art. 42. — A los efectos de realizar el Censo de los Inmuebles Fiscales Urbanos de propiedad del Estado nacional, los organismos mencionados en el mismo deberán presentar al Consejo Federal de Planificación y Desarrollo Urbanos el inventario de todos los inmuebles de su propiedad ubicados en áreas urbanas, indicando su actual destino, dentro del plazo de 180 días que podrá ser ampliado por el Consejo a requerimiento fundado del organismo de que se trate. Vencidos los plazos, los inmuebles que no estuvieren afectados a un fin determinado podrán ser transferidos a los respectivos municipios o a otros organismos del Estado nacional o provincial, conforme con lo establecido en el artículo 38 de la presente ley.

CAPÍTULO VIII

De las disposiciones complementarias y transitorias

Art. 43. — Dentro de los noventa (90) días a partir de su promulgación, el Poder Ejecutivo dictará la reglamentación general de la presente ley.

Art. 44. — Los instrumentos de adhesión provinciales serán entregados al Poder Ejecutivo quien modificará su recepción a los demás miembros adherentes. El Sistema Nacional de Planeamiento y Desarrollo Urbanos entrará en vigencia una vez que adhieran al régimen un número de cinco miembros.

El Poder Ejecutivo nacional designará a su representante dentro de los treinta (30) días de notificada la última adhesión y a partir de entonces realizará la convocatoria a la primera asamblea de manera inmediata.

Art. 45. — Quedan expresamente derogadas las disposiciones estatutarias o de leyes especiales de creación de sociedades del Estado y sociedades de economía mixta y sociedades anónimas con participación mayoritaria estatal que las exceptúen o excluyan del régimen legal de la presente ley.

Art. 46. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Miguel D. Dorena.