

Ley de Promoción del Hábitat Popular Versión 12 / 24 de febrero de 2011

PROYECTO DE LEY

FUNDAMENTOS

HONORABLE LEGISLATURA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires sancionan con fuerza de

LEY

Capítulo I – Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto de la Ley

1. La presente Ley tiene por objeto promover el derecho a la vivienda y a un hábitat digno, conforme al Inciso 7 del Artículo 36° de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires.
2. La presente Ley define los lineamientos generales de las políticas de hábitat y vivienda y rige las acciones dirigidas a resolver en forma paulatina el déficit urbano habitacional dando prioridad a las familias bonaerenses con pobreza crítica y con necesidades especiales.

Artículo 2. Ambito de aplicación

Estarán sometidas al cumplimiento de la presente Ley sin excepción todas las personas físicas y jurídicas públicas o privadas.

Artículo 3. Definiciones y responsabilidades

1. El derecho a una vivienda y a un hábitat digno comporta la satisfacción de las necesidades urbanas y habitacionales de los ciudadanos y ciudadanas de la Provincia, especialmente de quienes no logran resolverlas por medio de recursos propios, de forma que se favorezca el ejercicio pleno de los derechos fundamentales.
2. Entendido desde un abordaje integral del hábitat, se denomina déficit urbano habitacional, a la escasez, calidad insuficiente o inaccesibilidad de condiciones materiales, servicios y espacios aptos para satisfacer las necesidades y promover una mejor calidad de vida de la población en el marco de un hábitat ambientalmente sostenible.
3. El Estado Provincial y los municipios serán encargados y ejecutores de la satisfacción progresiva del derecho a una vivienda y un hábitat dignos en conjunto con las organizaciones de la sociedad y la iniciativa privada, teniendo prioritariamente en cuenta las demandas sociales de la población.
4. La Autoridad de Aplicación provincial será la responsable de formular, implementar y evaluar las políticas, planes, programas, proyectos y normas provinciales de vivienda y hábitat, así como de velar por su cumplimiento y coherencia, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley.

Artículo 4. Programas de actuación

1. La Autoridad de Aplicación de la presente Ley y los municipios implementarán en forma progresiva y según los medios disponibles, entre otras, actuaciones de diferentes escalas dirigidas a:
 - a. la provisión de suelo urbanizado en centros urbanos y rurales;
 - b. el desarrollo de nuevas áreas residenciales en centros urbanos o en asentamientos rurales, mediante la construcción de conjuntos completos o de desarrollo progresivo que cuenten con la infraestructura y los servicios, las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes;
 - c. la ejecución de proyectos de integración socio urbanística de villas y asentamientos precarios;
 - d. la construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación y/o ampliación de viviendas tanto urbanas como rurales;
 - e. la recuperación ó rehabilitación de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación;
 - f. la construcción, ampliación y/o mejoramiento de servicios de infraestructura básicos, de equipamientos comunitarios y/o de espacios públicos recreativos;
 - g. la regularización dominial y la gestión escrituraria de los inmuebles construidos que permita el acceso y la seguridad de la tenencia de la tierra.
2. Los recursos en dinero, obras y tierras obtenidos a través de la aplicación de los instrumentos de actuación y mecanismos de gestión reglamentados en la presente ley serán destinados predominantemente a los fines determinados en el Inciso 1 del presente Artículo.

Capítulo II – Principios rectores

Artículo 5. Principios rectores

Las políticas de hábitat que se implementan en la Provincia de Buenos Aires están regidas por los siguientes principios:

- a. El derecho a la ciudad y a la vivienda.
- b. La función social de la propiedad.
- c. La gestión democrática de la ciudad.

Artículo 6. Derecho a la ciudad y a la vivienda

Todos y todas los/las habitantes de la Provincia tienen derecho al use y goce de la ciudad y de la vivienda entendiendo a estos como el derecho a:

- un lugar adecuado para vivir con condiciones que favorezcan la integración plena a la vida urbana;
- acceder a los equipamientos sociales, a las infraestructuras y a los servicios;
- desenvolver apropiadamente las actividades sociales y económicas;
- usufructuar de un hábitat culturalmente rico y diversificado.

Artículo 7. Función social de la propiedad

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

Artículo 8. Gestión democrática de la ciudad

La gestión democrática de la ciudad es entendida como un proceso de toma de decisiones que asegure la participación activa, protagónica, deliberante y autogestionaria de los ciudadanos y ciudadanas y, en especial, de las comunidades organizadas.

Capítulo III – Directrices generales de las políticas de hábitat en la Provincia

Artículo 9. Directrices

En función de los principios rectores anteriores, los planes, estrategias, programas, operatorias, proyectos y normas que conformen las políticas de hábitat y vivienda en la Provincia de Buenos Aires se regirán por las siguientes directrices generales:

1. Son una función y responsabilidad pública y deben garantizar la justa distribución de las cargas y los beneficios generados por el proceso de urbanización.
2. Fortalecen la regulación pública sobre el suelo urbano con la finalidad de desalentar prácticas especulativas a través de la utilización de instrumentos de recuperación y redistribución social de la valorización de los inmuebles.
3. Se diseñan e implementan con un abordaje integral que vincule solidariamente instrumentos urbanísticos, herramientas de gestión del suelo y operatorias de urbanización y vivienda.

4. Promueven la participación permanente de la población y de las asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad tanto en sus etapas de formulación y de ejecución como de evaluación y seguimiento.
5. Promueven la integración socio urbanística y regularizan la tenencia de la tierra de las villas y asentamientos con la finalidad de hacer efectiva la incorporación de la propiedad del suelo como un derecho de los habitantes.
6. Aseguran la mayor diversificación y pluralidad de las respuestas, en atención a las diferentes demandas y posibilidades de acceso a distintas soluciones habitacionales que tienen los grupos sociales.
7. Valoran e incorporan las experiencias organizativas y las prácticas de los sectores populares estimulando los procesos de autogestión del hábitat a través del cooperativismo y de otras formas asociativas y apoyan la investigación, experimentación y desarrollo de tecnologías apropiadas a dichos procesos.
8. La vivienda y hábitat dignos se definen según parámetros de calidad debiendo combinar aspectos tales como:
 - a. La localización de los proyectos habitacionales se rigen por los criterios de densificación, consolidación y completamiento de las áreas urbanas favoreciendo el aprovechamiento racional de las inversiones en equipamientos y redes de servicios, la integración socio espacial, la mixtura de usos y actividades y la riqueza y complejidad de la vida urbana. De tal forma, para su emplazamiento se priorizan aspectos tales como: a) la cercanía a las áreas de centralidad; b) las facilidades de accesibilidad y conectividad; c) el nivel de consolidación urbana; y, d) la cobertura de servicios y equipamientos urbanos básicos.
 - b. Los niveles de habitabilidad de la vivienda en función de su calidad constructiva, de sus parámetros de ventilación e iluminación y de sus posibilidades de crecimiento progresivo y adaptabilidad al desarrollo futuro.
 - c. La calidad en el tratamiento del espacio público y la integración a las áreas circundantes.
 - d. Los niveles básicos de cobertura de la infraestructura, de los servicios, del equipamiento social y de accesibilidad del transporte público;
 - e. El diseño edilicio bajo pautas de eficiencia y ahorro energético según los parámetros de la Ley N° 13.059 con sus modificatorias y reglamentaciones o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen;
 - f. El respeto a las normas de diseño sobre accesibilidad para personas con necesidades especiales.

Capítulo IV – Instrumentos de actuación

Sección 1 – Promoción de procesos de producción social del hábitat y de urbanizaciones planificadas

Artículo 10. Programas a ejecutar

1. La Autoridad de Aplicación y los municipios impulsarán, a través de programas específicos todos aquellos proyectos e iniciativas habitacionales y de urbanización que promuevan procesos de organización colectiva de esfuerzo propio, ayuda mutua y autogestión del hábitat a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro debidamente constituidas, incluyendo la gestión y administración cooperativa de los conjuntos habitacionales una vez construidos.
2. Créase, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, el programa de lotes con servicios con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias bonaerenses.

Artículo 11. Definiciones

1. Se entiende por producción social del hábitat a todos aquellos procesos generadores de partes o de la totalidad de espacios habitacionales y de espacios y servicios urbanos que se realizan a través de modalidades autogestionarias individuales ó colectivas.
2. Se denomina lotes con servicios a los proyectos de intervención urbanística que incluyan la dotación de redes de infraestructura, con ó sin la provisión de un núcleo habitacional básico, y de facilitación de acceso a los servicios tanto en parcelas existentes como en nuevos parcelamientos.
3. Se entiende por vivienda de construcción y mejoramiento progresivo a toda aquella unidad que, partiendo de un núcleo básico que permita su ocupación y habitabilidad en una etapa inicial, pueda crecer y mejorarse progresivamente, manteniendo la calidad constructiva, hasta alcanzar una superficie adecuada al tamaño y crecimiento de la familia.
4. Se entiende por urbanización progresiva a aquellos emprendimientos en los que la construcción de las redes de agua y saneamiento, electricidad, drenaje pluvial, alumbrado público y mejoramiento vial se llevan a cabo de manera gradual, sucesiva y continua hasta alcanzar los estándares de cobertura y prestación de servicios exigidos por la legislación vigente.

Artículo 12. Admisión de proyectos

1. Para la ejecución de los emprendimientos autogestivos de producción social del hábitat y de las urbanizaciones planificadas de lotes con servicios descriptos en los Artículos anteriores de esta Sección, podrán admitirse parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios y dotaciones de estacionamientos, diferentes a los establecidos por el Decreto-Ley N° 8912/77 siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a. Un proyecto integral deberá asegurar que, de manera progresiva, se alcancen adecuadas condiciones físicas, de habitabilidad y de funcionalidad urbana y ambiental. A tal efecto, se procurará alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por la mencionada legislación y serán exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que será fundamentada expresamente.
 - b. El emplazamiento del proyecto deberá ser apto para uso residencial, ubicado dentro del área urbana, con preferencia en zonas de completamiento y consolidación de tejido o en sectores adyacentes a las áreas urbanas aptos para producir una ampliación urbana.
 - c. El proyecto deberá contemplar la dotación progresiva de los servicios de infraestructura básicos.
 - d. En los casos de urbanizaciones sociales planificadas deberán asegurarse las medidas necesarias para la inmediata ocupación del barrio por parte de los

- beneficiarios seleccionados y el comienzo de la construcción de las unidades habitacionales una vez que se hayan concluido las obras de urbanización.
- e. En los casos de proyectos habitacionales y/o de urbanizaciones sociales planificadas, estos deberán ser promovidos por la Autoridad de Aplicación, por los municipios y/o por autogestión de las familias beneficiarias o a través de una entidad sin fines de lucro debidamente constituida que lo patrocine y que las organice para su ejecución por esfuerzo propio, ayuda mutua o cualquier forma de participación directa.
2. En relación a las excepciones dispuestas en el Inciso 1 del presente Artículo, en ningún caso se admitirán:
 - a) vías públicas vehiculares menores a catorce (14 m) metros de ancho salvo en calles de servicio cuyo ancho mínimo será de once (11 m) metros con una longitud máxima de ciento cincuenta (150 m) metros.
 - b) La constitución de parcelas con una superficie menor a doscientos (200 m²) metros cuadrados y un frente menor a ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 m).
 3. Podrán admitirse parcelas con una superficie mínima de hasta ciento cincuenta (150 m²) metros cuadrados y con un frente de hasta siete (7 m) metros cuando el proyecto de urbanización contemple superficies de reservas destinadas a espacios verdes públicos y a equipamientos comunitarios mayores al treinta por ciento (30%) que las establecidas en el Artículo 56° del Decreto-Ley N° 8912/77.

Artículo 13. Infraestructura

1. Los proyectos de urbanización deberán prever como mínimo las siguientes obras de infraestructura que se ejecutarán en forma progresiva:
 - Apertura, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.
 - Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.
 - Provisión de agua potable en cantidad y calidad.
 - Sistema de eliminación de excretas que asegure la no contaminación.
 - Forestación y señalización urbana.
2. Se exigirá conexión a la red centralizada o colectiva de agua potable y/o de desagüe cloacal o construcción de plantas potabilizadoras y/o de tratamiento cuando se determine que mediante sistemas individuales no se garantiza un adecuado saneamiento en función de las condiciones hidrogeológicas del predio y la densidad de población propuesta.
3. Los proyectos de infraestructura deberán ser aprobados por los organismos de competencia correspondientes.

Artículo 14. Ampliación del área urbana

Podrá procederse a la aprobación de la ampliación de áreas urbanas para la ejecución de los proyectos definidos en esta Sección en los casos que la zona carezca de algunos de los servicios de agua corriente o cloacas, o ambos, sin que sea exigible la provisión o tratamiento en forma centralizada o conexión a red, si se demuestra que las soluciones técnicas satisfactorias exceden una inversión económica razonable y se condiciona al cumplimiento de los siguientes recaudos:

- Que no existan propuestas alternativas factibles dentro del área urbana.

- Que su entorno esté consolidado o semi-consolidado con uso predominantemente residencial y no existan localizaciones de actividades molestas, nocivas o peligrosas para la población a localizar y sus bienes materiales.
- Que se asegure la dotación de agua potable y un correcto sistema de desagüe cloacal o eliminación de los líquidos cloacales, acordes con la densidad poblacional, con el fin de asegurar la no contaminación de los recursos acuíferos y la dotación sanitaria indispensable para el grupo habitacional;
- Que no se presenten barreras urbanísticas que impidan la accesibilidad a la zona de equipamiento y que, por su ubicación y distancia, no se genere la segregación espacial y social de los grupos a localizar.
- Que posea aptitud hidráulica o proyecto de saneamiento hidráulico aprobado por la autoridad competente.

Sección 2 – Integración socio urbana de villas y asentamientos

Artículo 15. Creación

Créase el régimen de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios existentes a la fecha de promulgación de la presente Ley.

Artículo 16. Definición

Se entiende por integración socio urbana de villas y asentamientos precarios al conjunto de acciones que, de forma progresiva, integral y participativa, incluyan, entre otras, la construcción y/o mejora y ampliación de las viviendas, del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios públicos, la eliminación de barreras urbanas cuando existieran, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y/o mitigación ambiental y la regularización dominial.

Artículo 17. Criterio general de ejecución

1. La Autoridad de Aplicación y los Municipios identificarán en forma coordinada las villas y asentamientos que formarán parte del régimen creado en Artículo 15 de la presente, los cuales serán objeto de un estudio particularizado y de un proyecto integral que asegure el establecimiento con carácter permanente de los ocupantes.
2. Siempre que sea posible, las relocalizaciones afectarán sólo a una parte de la población del barrio y obedecerán a:
 - necesidades de reordenamiento urbano;
 - hacinamiento de hogares;
 - factores de riesgo social, hidráulico o ambiental.

Artículo 18. Admisión de proyectos

1. Para los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos, podrán ser admitidas parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios, factores de ocupación de suelo, factores de ocupación total, densidades, estándares de espacios verdes, reservas para equipamiento comunitario, superficie cubierta mínima por habitante y dotaciones de estacionamientos, diferentes a los establecidos por el Decreto-Ley N° 8.912/77.

2. Los proyectos deberán procurar alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por la mencionada legislación y serán exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que será fundamentada expresamente.
3. Podrán autorizarse parcelas internas solo cuando se originen para crear lotes independientes correspondientes a viviendas existentes recuperables debiendo asegurar en todos los casos los accesos y salidas desde la vía pública.
4. Los proyectos deberán asegurar que el redimensionamiento parcelario para la regularización urbano dominial permita el adecuado desarrollo de la vivienda familiar y la correcta accesibilidad y circulación.

Artículo 19. Participación

En cada proceso particular de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios se deberá asegurar la plena participación de los habitantes ya sea en forma individual y/o colectiva.

Sección 3 – Fomento del crédito para la mejora del hábitat

Artículo 20. Creación

Establécese un sistema de financiamiento y asistencia técnica para la mejora del hábitat popular que estará destinado a familias de bajos recursos con déficit urbano habitacional y que no son consideradas sujetos de crédito por la banca formal, ya sea por sus bajos ingresos o por carecer de garantías reales.

Artículo 21. Modalidad de ejecución

1. La ejecución del sistema será responsabilidad del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires y operará a través de asociaciones sin fines de lucro, asociaciones civiles, cooperativas, mutuales, fundaciones, organizaciones gubernamentales y mixtas, que servirán de agentes financieros para el otorgamiento de los préstamos a las familias beneficiarias.
2. Los préstamos a las familias estarán destinados al pago de mano de obra y a la compra de materiales e insumos para:
 - Ampliación, refacción, terminación y/o mejora de la vivienda.
 - Construcción y/o terminación de instalaciones internas incluyendo la conexión a redes de servicios básicos.
 - Construcción de redes públicas domiciliarias de servicios básicos.
3. Los montos de los préstamos a las familias no excederán una suma equivalente a los tres (3) salarios mínimo, vital y móvil.
4. Las entidades intermedias descriptas en el Inciso 1 del presente Artículo deberán ofrecer asistencia técnica oportuna y ajustada a las necesidades concretas de las familias beneficiarias para que el proceso de mejoramiento habitacional se desarrolle de manera satisfactoria.
5. Las operaciones de financiamiento, que se realicen en el marco del sistema de financiamiento y asistencia técnica para la mejora del hábitat popular creado en esta Sección estarán exentas de los impuestos Provinciales a los ingresos brutos y de sellos.
6. Para el cumplimiento de su función, el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires asistirá a las entidades intermedias descriptas en el Inciso 1 del presente Artículo

por medio de préstamos subsidiados, recursos no reembolsables, capacitación y asistencia técnica.

Artículo 22. Sostenibilidad y evolución del sistema

1. El sistema de financiamiento y asistencia técnica deberá ser sostenible en el tiempo y para ello las entidades participantes en el sistema cumplirán con metas claramente establecidas por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, de evaluación y monitoreo, de fortalecimiento institucional y de capacitación de recursos humanos.
2. Adicionalmente, el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, por sí o en forma asociada con otras instituciones públicas o privadas, apoyará especialmente todas aquellas iniciativas de cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat, existentes o en formación, como forma a través de la cual sus asociados puedan consolidar los recursos provenientes del ahorro, tengan acceso a servicios financieros y obtengan créditos hipotecarios para la producción, mejora, ampliación o adquisición de sus viviendas.

Sección 4 – Zonas de Promoción del Hábitat Social

Artículo 23. Objeto

Los planes y normas urbanísticas municipales deberán establecer en forma explícita zonas especiales y reservas de tierras en predios vacantes u ocupados, con la finalidad de asegurar las condiciones legales para la puesta en marcha de procesos de regularización urbana y dominial, resguardar la permanencia de la población residente y/o promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas.

Artículo 24. Parámetros aplicables

1. En los predios calificados como Zonas de Promoción del Hábitat Social, los municipios podrán determinar parámetros urbanísticos, normas administrativas, incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento específicos a los efectos de facilitar el cumplimiento de las finalidades establecidas en el Artículo anterior.
2. La identificación de terrenos en los planes y normas deberá realizarse en función del déficit urbano habitacional y las proyecciones de crecimiento urbano y poblacional.

Sección 5 – Cesiones de suelo

Artículo 25. Cesiones obligatorias con destino a vivienda y urbanizaciones sociales

1. Será obligatoria la cesión gratuita a favor del Municipio del 10% de la superficie neta de los predios con destino exclusivo a la construcción de viviendas y/o de urbanizaciones sociales, en los casos siguientes:
 - Emprendimientos de clubes de campo, barrios cerrados y toda otra forma de urbanización privada.
 - Emprendimientos de cementerios privados.

- Emprendimientos de grandes superficies comerciales así como de establecimientos comerciales que conformen una cadena de distribución según lo establecido en la Ley N° 12.573/00 con sus reglamentaciones y modificatorias, que ocupen predios de más de 5.000 m² de superficie y que se localicen en cualquier municipio ó centro urbanizado de la Provincia.
2. La cesión establecida en el Inciso 1 del presente Artículo se hará en forma adicional y complementaria a las cesiones establecidas en el Artículo 56 del Decreto-Ley N° 8.912/77.

Artículo 26. Casos de cesiones

1. En todos los casos la cesión podrá efectivizarse en una localización diferente a la del emprendimiento, accesible desde vía pública y acordada con el municipio. En estos casos, para su aprobación el municipio seguirá los criterios de localización adecuada establecidos en el Inciso 8 a) del Artículo 9 de la presente Ley y para determinar la superficie efectiva a ceder elaborará los cálculos de equivalencia de los valores de suelo entre ambos emplazamientos.
2. En casos excepcionales debidamente fundados y aprobados previamente por Ordenanza municipal, la cesión de suelo podrá canjearse por un pago en dinero efectivo al Municipio, haciendo los cálculos de equivalencia de los valores correspondientes.

Sección 6 – Expropiaciones

Artículo 27. Expropiaciones del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires

Declarase de utilidad pública y sujeto a expropiación los bienes inmuebles necesarios para la ejecución de los Planes de Obras del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires destinados a cumplir con los fines generales previstos en la presente ley.

Artículo 28. Mecanismos expropiatorios

1. En los casos a que se refiere el Artículo anterior, el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires queda facultado para celebrar arreglos directos con los propietarios, para la adquisición de aquellos terrenos que se consideren necesarios y para la posible constitución de servidumbres.
2. En caso que estas tratativas resulten negativas y se deba promover el pertinente juicio de expropiación, el mismo se tramitará por la Fiscalía de Estado, organismo que asumirá la representación del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires.

Sección 7 – Participación de las Municipalidades en las valorizaciones inmobiliarias generadas por la acción urbanística

Artículo 29. Modificación del Decreto-Ley N° 6769/58

1. Sustituir el Inciso 31° del Artículo 226° del Decreto-Ley N° 6769/58, por el siguiente texto:
31° Participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias originadas en todas aquellas decisiones y acciones urbanísticas que permitan, en conjunto o individualmente, el uso más rentable de un inmueble o bien incrementar el aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable.

2. Insertar como Inciso 32° del Artículo 226° del Decreto-Ley N° 6769/58, el siguiente texto:
32° Cualquier otra contribución, tasa, derecho o gravamen que imponga la Municipalidad con arreglo a las disposiciones de la Constitución.

Artículo 30. Hechos generadores de la participación en las valorizaciones inmobiliarias
Constituyen hechos generadores de la participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias, los siguientes:

1. La incorporación al Area Complementaria o al Area Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Area Rural.
2. La incorporación al Area Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Area Complementaria.
3. El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.
4. La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el FOS, el FOT y la Densidad en conjunto o individualmente.
5. Cuando se ejecuten obras públicas y no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.

Artículo 31. Momentos de exigibilidad

La participación en las valorizaciones inmobiliarias sólo será exigible cuando se presente para el propietario o poseedor del inmueble una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el Artículo 30° de la presente Ley.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total ó parcial, con excepción de aquellos resultantes de herencias y donaciones sin cargo, aplicable al cobro de la participación en la renta de que tratan los incisos 1, 2, 4 y 5 del referido Artículo 30°.

Artículo 32. Formas de pago

La participación en la renta urbana podrá efectivizarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

- a. En dinero efectivo.
- b. Cediendo al Municipio una porción del inmueble objeto de la participación, de valor equivalente a su monto.
- c. Cediendo al Municipio inmuebles localizados en otras zonas del Area Urbana y/o Complementaria, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
- d. Mediante la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos sociales en sectores de viviendas de población de bajos recursos, previo acuerdo con el Departamento Ejecutivo municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

Sección 8 – Consorcios urbanísticos

Artículo 33. Definición y alcances

1. Se denomina consorcio urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación por medio de la cual un propietario aporta su inmueble y, luego de la realización de las obras a través de la Autoridad de Aplicación y/o de los municipios, recibe como pago unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas.
2. El valor de las unidades inmobiliarias a ser entregadas al propietario se corresponderá con el valor del inmueble antes de la ejecución de las obras.

Sección 9 – Gestión democrática y participación

Artículo 34. Promoción de la participación

En las diferentes instancias de planificación y gestión del hábitat, los organismos provinciales y municipales deberán asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativa. Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los diferentes procedimientos así como a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de acciones y derechos ante los órganos administrativos y judiciales correspondientes.

Artículo 35. Instrumentos

Para garantizar una gestión democrática de la ciudad, se deberán utilizar, entre otros, los siguientes instrumentos:

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

Artículo 36. Información

Los organismos públicos adoptarán las medidas oportunas que aseguren el acceso y consulta de la información necesaria para garantizar la participación efectiva de la población.

Sección 10 – Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat

Artículo 37. Creación del Consejo

Créase, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat, que actuará como órgano multiactoral de consulta y asesoramiento de las políticas y programas en el marco de la presente Ley.

Artículo 38. Atribuciones y obligaciones del Consejo

1. El Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat, tendrá a su cargo la elaboración de propuestas y opiniones sobre los siguientes aspectos:

- a. La elaboración de estudios y análisis diagnósticos y la definición de las prioridades de actuación en vivienda y hábitat.
 - b. El diseño de los programas de vivienda y hábitat.
 - c. La elaboración de normas técnicas, legales y administrativas para el mejor cumplimiento del objeto de la presente Ley.
 - d. El procesamiento y evaluación de la demanda habitacional provincial.
 - e. El seguimiento de la aplicación de la presente ley.
2. Adicionalmente, el Consejo colaborará en las siguientes acciones:
- a. Capacitación de equipos técnicos de organismos públicos y de organizaciones comunitarias en temas de vivienda y hábitat.
 - b. Promoción, difusión y capacitación en materia de políticas y mecanismos de participación y control social.
 - c. Promoción de convenios de asistencia técnica, financiamiento y cooperación interinstitucional con agencias u organismos nacionales e internacionales.
 - d. Evaluación y difusión de experiencias innovadoras nacionales e internacionales en materia de hábitat y vivienda.

Artículo 39. Composición y funcionamiento del Consejo

1. El Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat estará compuesto de la siguiente forma:
 - a. Cuatro (4) miembros en representación de la Autoridad de Aplicación.
 - b. Cuatro (4) miembros en representación de las Organizaciones de la Sociedad Civil con trayectoria y experiencia en la promoción del derecho a la tierra y a la vivienda de grupos vulnerables.
 - c. Cuatro (4) miembros en representación de los Municipios.
 - d. Dos (2) miembros en representación de las Universidades públicas con sede en la Provincia de Buenos Aires.
2. La Autoridad de Aplicación dictará las normas de organización y funcionamiento del Consejo y conformará una Secretaría de asistencia técnico – administrativa.
3. El Consejo se reunirá como mínimo una (1) vez cada dos (2) meses y el quórum se conformará con la mitad más uno de sus integrantes.
4. La presidencia será ejercida por uno de los representantes de la Autoridad de Aplicación.
5. Los integrantes del Consejo participan del mismo en forma honoraria y ejercerán su cargo durante dos (2) años.
6. El Consejo podrá convocar, en caso de considerarlo necesario, a aquellas instituciones y/o especialistas que pudieran contribuir a la mejor resolución de los temas en tratamiento.

Capítulo V – Norma modificatoria

Artículo 40. Modificación parcial del Decreto-Ley N° 8912/77

Substitúyanse los Artículos 84º al 92º del Decreto-Ley N° 8912/77 por los siguientes:

Artículo 84

1. Los Municipios, a través de sus planes y/o mediante ordenanzas específicas, podrán declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorias de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada según las siguientes definiciones:
 - Todo inmueble en cuyo terreno no existen edificaciones y no tiene uso para actividades económicas.
 - Aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado o haya sido declarado inhabitable por resolución municipal.
 - Aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.
2. El propietario deberá ser notificado por el Departamento Ejecutivo municipal del cumplimiento de la obligación según las normas vigentes.
3. El Municipio podrá facultar al propietario del área afectada por las obligaciones de parcelamiento y/o edificación a las que alude el Inciso 1, a requerimiento de éste, a la constitución de un consorcio urbanístico.

Artículo 85

1. Los municipios fijarán las condiciones y los plazos para la implementación de la obligación a la que se refiere el Artículo 84 de la presente Ley.
2. Los plazos para edificar ó urbanizar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a cinco (5) años, contados a partir de la declaración.
3. A partir de la aprobación del proyecto, el emprendimiento tendrá un año de plazo máximo para iniciar las obras.
4. En emprendimientos de gran envergadura, con carácter excepcional, una ordenanza municipal específica podrá prever la conclusión en etapas, garantizándose que el proyecto aprobado comprenda el emprendimiento como un todo.
5. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio, y cuando esto ocurra deberá hacerse constar en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro Provincial de la Propiedad.
6. A los fines de este Artículo, se entenderá por parcelamiento ó edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.

Artículo 86

1. En caso de incumplimiento de las condiciones y de los plazos previstos en el Artículo anterior o no habiéndose cumplido las etapas previstas, el Municipio podrá aplicar un gravamen especial sobre el inmueble que será progresivo en el tiempo, mediante el aumento de la alícuota por un plazo de cinco años consecutivos.
2. El valor de la alícuota a aplicarse cada año será fijado en la Ordenanza Impositiva.
3. En caso de que la obligación de parcelar y/o edificar no esté cumplida en un plazo de cinco (5) años, el Municipio continuará cobrando la alícuota máxima, hasta que se cumpla la citada obligación, garantizándose la prerrogativa prevista en el Artículo 84 de la presente Ley.

4. *Queda prohibido conceder exenciones o amnistías relativas al gravamen progresivo al que alude este Artículo.*

Artículo 87

Transcurridos cinco (5) años de cobro del gravamen especial progresivo reglamentado en el Artículo anterior sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento y/o edificación el Municipio podrá proceder a la expropiación del inmueble.

Artículo 88

1. *El Municipio procederá al adecuado aprovechamiento del inmueble en un plazo máximo de cinco (5) años, contados a partir de su incorporación al patrimonio público.*
2. *El aprovechamiento del inmueble podrá hacerse efectivo directamente por el Poder Público en cualquiera de sus niveles o mediante la enajenación o concesión a terceros, observándose, en dichos casos, el debido procedimiento licitatorio.*
3. *En el caso de enajenación o concesión a terceros se mantienen para el adquirente del inmueble, las mismas obligaciones de parcelamiento y/o edificación previstas en el Artículo 84 de esta Ley.*

Artículo 89

1. *El Poder Ejecutivo provincial y los municipios podrán asociarse con otras entidades públicas y/o con particulares por iniciativa de cualquiera de éstos, para desarrollar en conjunto áreas mediante el sistema de reajuste de tierras.*
2. *El mecanismo de reajuste de tierras será de utilización cuando se requiera la reconfiguración de la estructura parcelaria existente en los casos de creación o ampliación de núcleos urbanos y en los casos de renovación, reestructuración o transformación de sectores en áreas urbanas o complementarias incluyendo los de regularización de villas y asentamientos precarios.*

Artículo 90

Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios en un área o zona debidamente determinada, transfieren su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora, o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio que sean indispensables para ese mismo efecto.

Artículo 91

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

Artículo 92

En cualquiera de los casos, el reajuste de tierras se encuadrará en un plan particularizado que determinará la metodología de valuación de las tierras e inmuebles aportados, la cual deberán tener en cuenta la normativa urbanística vigente antes de la delimitación del proyecto, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan particularizado.

Capítulo VI – Disposiciones finales

Artículo 41. Priorización de inversiones

En concordancia con el objeto de la presente ley, el Poder Ejecutivo provincial, los Municipios y las empresas prestatarias de servicios públicos, priorizarán en sus planes de obras y de inversión aquellas destinadas a la mejora de las condiciones de hábitat de los sectores de menores recursos.

Artículo 42. Tramitación

Los expedientes de tramitación de los proyectos de vivienda, urbanización y/o regularización urbana y dominial dirigidos a mejorar las condiciones de hábitat de los sectores populares se diligenciarán eximiéndolos del pago de tasas y derechos y se tramitarán bajo la instrucción de “preferente despacho” en las distintas dependencias de la Administración Pública provincial y municipal, como así también en las empresas prestatarias de servicios públicos.

Artículo 43. Difusión y capacitación

1. La Autoridad de Aplicación implementará un programa de capacitación y difusión de los contenidos y de la instrumentación de la presente Ley.
2. El programa deberá abarcar organismos provinciales, municipios, organizaciones sociales, organizaciones profesionales e instituciones educativas y/o de investigación con vinculación en la temática.

Artículo 44. Reglamentación

El Poder Ejecutivo provincial reglamentará la presente ley dentro de los cien días de publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 45. Derogación

Deróguese la Ley N° 7.165/65.

Artículo 46. De forma