

# LEY DE USO DEL SUELO Y HABITAT

## TITULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1º Ámbito de Aplicación.** El ámbito de aplicación de la presente Ley será todo el territorio provincial, dentro del cual, el Estado Provincial, los Municipios y las Comunas que adhieran a la presente Ley, son los encargados de promover la satisfacción progresiva del derecho a un hábitat y vivienda dignos, en conjunto con las organizaciones e instituciones de la sociedad civil, la iniciativa privada y la propia ciudadanía.

**Artículo 2º Objetivo de la ley.** La presente Ley tiene por objetivo el de promover el derecho constitucional al hábitat y la vivienda digna -en concordancia con el artículo 15 de la Constitución Provincial que establece la función social de la propiedad privada- estableciendo los principios rectores, instrumentos y herramientas de aplicación a los fines precitados.

**Artículo 3º Autoridad de aplicación.** Las autoridades de aplicación el Gobierno Provincial y los gobiernos municipales y comunales que adhieran a la presente Ley. En el caso del Gobierno Provincial, la autoridad de aplicación será la Secretaría de Estado del Hábitat en el marco de las competencias específicas establecidas por Ley 13.240/201.

## TITULO II

### PRINCIPIOS GENERALES

#### CAPITULO I

#### PRINCIPIOS RECTORES

**Artículo 4º** La presente ley se basa en los siguientes principios rectores:

1. El derecho a la ciudad.
2. El derecho al hábitat y una vivienda dignos.
3. La función social de la propiedad.
4. La gestión democrática de la ciudad.
5. La democratización del acceso al suelo.

**Artículo 5º** El derecho a la ciudad consiste en el uso y goce de las ciudades dentro de los principios de sostenibilidad, democracia, equidad y justicia social.

**Artículo 6º** El Derecho al hábitat y una vivienda dignos consiste en la satisfacción progresiva de las necesidades urbanas y habitacionales de los ciudadanos de la provincia, especialmente de quienes no logran resolverlas por medio de recursos propios. El acceso a un hábitat y una vivienda dignos no supone el derecho de propiedad.

**Artículo 7º** El derecho de propiedad del suelo no incluye el derecho de edificar. La adquisición patrimonial de la edificabilidad se produce únicamente de conformidad con lo determinado por las normas emitidas por los Gobiernos Locales que la regulan, y el cumplimiento de los deberes y las cargas determinados por las mismas. Son deberes de los propietarios en relación al suelo urbano:

1. Dedicarlo a usos que no sean incompatibles con el ordenamiento territorial y urbanístico.
2. Realizar los trabajos de mejora y rehabilitación tendientes a su conservación. Preservarlo de la degradación, ocupación irregular, informal o inadecuada de acuerdo a las normas vigentes, tanto por cosas o personas. Mantenerlo cercado, el buen estado de uso, conservación y cuidado, evitando

la proliferación de yuyales, basurales, alimañas y toda otra situación que atente contra las pautas de convivencia urbana.

3. Edificar, en el suelo urbano o a urbanizar, con base en las normas y plazos establecidos por la reglamentación urbanística aplicable

**Artículo 8º** Se entiende por función social de la propiedad el uso socialmente justo, con equidad interpersonal y de géneros, y ambientalmente equilibrado, del espacio y suelo urbano. En la formulación e implementación de las políticas urbanas, el Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, promoverán la utilización de los espacios y bienes, públicos y privados de la ciudad, priorizando el interés social, cultural y ambiental.

**Artículo 9º** La gestión democrática de la ciudad, que es competencia del Estado en todos sus niveles, es entendida como un proceso que promueve la participación de los ciudadanos.

**Artículo 10º** Los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, promoverán en su Reglamentación Urbana, normas de democratización del acceso al suelo urbano, que les permitan regular el uso del suelo de manera integral, vinculando instrumentos urbanísticos, herramientas de gestión y fiscales en la producción de la ciudad, de manera que se facilite el acceso y goce de la población de menores recursos a la vivienda, la infraestructura, los servicios, los espacios culturales, y a todos los bienes colectivos y públicos con que cuenta la ciudad.

## CAPITULO II POLÍTICAS PÚBLICAS

**Artículo 11º** Las políticas públicas para la atención del problema del hábitat tendrán un abordaje integral, entendido como un conjunto de acciones coordinadas de regulación e

intervención en el mercado de suelo, instrumentos urbanísticos, producción de soluciones habitacionales y todas aquellas que promuevan la mejora en la calidad de la organización social de los beneficiarios. Se promoverá la concurrencia de las políticas de hábitat entre los distintos estamentos que participan en las operatorias habitacionales; la interjurisdiccionalidad como modo de vinculación entre los distintos niveles del Estado y la concertación público privada en el acuerdo de políticas habitacionales de manera interactoral y multisectorial.

**Artículo 12º** En concordancia con los Principios Rectores establecidos en la presente Ley, serán directrices generales de las políticas públicas de hábitat y vivienda, las siguientes:

1. Promover 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, priorizando el aporte de todos y cada uno en la construcción social de hábitat sobre la base del esfuerzo compartido y en función de las capacidades y posibilidades de cada actor social.
2. Promover la integración socio urbanística de los asentamientos irregulares, como así también la regularización de la tenencia de la tierra, con la finalidad de hacer efectivo el derecho de acceso a la ciudad y a la vivienda.
3. Encontrar una mayor pluralidad en las acciones y diversidad en la oferta de soluciones que permita atender las diferentes demandas y necesidades de acceso de los distintos grupos sociales.

4. Incorporar las experiencias organizativas y las prácticas de diferentes grupos sociales, estimulando los procesos de autogestión del hábitat, a través del cooperativismo y de otras formas asociativas.
5. Definir los parámetros de calidad del hábitat y la vivienda y fomentar la investigación, experimentación y desarrollo de tecnologías apropiadas a los mismos.
6. Desalentar la tenencia especulativa de suelo urbano, suburbano, en el marco de la función social del suelo.
7. Incorporar instrumentos que alienten la redistribución de ingresos y recursos entre sectores con capacidad de ahorro y acumulación en términos de bienes inmobiliarios y sectores excluidos del acceso al suelo urbanizado con servicios y la vivienda.
8. Reafirmar el rol del Estado regulador del uso del suelo y de su urbanización.

TITULO III  
INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN

CAPITULO I  
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT

**Artículo 13º** La Autoridad de Aplicación promoverá la producción social del Hábitat, el desarrollo de planes de lotes con servicios básicos, la vivienda universal evolutiva, y la urbanización social progresiva, con el objeto de facilitar el acceso al suelo y vivienda por parte de distintos sectores de la población santafesina que no cuenten con vivienda o lote propio.

A los fines precedentes se entiende por:

- **Producción Social del Hábitat:** son 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 autogestionadas individuales ó colectivas.
- **Vivienda Universal Evolutiva:** son todas aquellas unidades de vivienda originadas en un núcleo básico que permita su habitabilidad y el posterior crecimiento progresivo y adecuado a las necesidades de cada familia. A partir del diseño inclusivo incorpora el criterio de universalidad, flexibilidad de crecimiento, diversidad de materialización y eficiencia energética.
- **Urbanización Social Progresiva:** se trata de emprendimientos de interés social en los que la construcción de las redes de agua y saneamiento, electricidad, drenaje pluvial, alumbrado público y estructura de circulación vial se llevan a cabo de manera gradual y sucesiva hasta alcanzar los estándares de cobertura y prestación de servicios exigidos por la legislación aplicable.

**Artículo 14º** El Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, promoverán la producción de proyectos, a través de entidades sin fines de lucro, regularmente constituidas y operando por esfuerzo propio, ayuda mutua u otra forma de participación directa para la ejecución de dichos proyectos.

**Artículo 15º** Créase el Registro Provincial de Barrios y Asentamientos Irregulares, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación. El Registro tendrá las siguientes finalidades:

- Constituir un instrumento único de relevamiento, toma y registro de datos para la integración física y social de asentamientos;
- Articular funciones y acciones con municipios y comunas;
- Conocer las características urbanísticas y condiciones sociales de cada barrio y mantener actualizada la información;
- Promover proyectos de urbanización y/o dotación de servicios;
- Prever acciones que eviten procesos de gentrificación.

Entendiéndose por asentamientos irregulares a los agrupamientos de vivienda generalmente precarias, instalados en terrenos que no son de propiedad de sus ocupantes, en condiciones sociales u ambientales deficientes e irregularmente distribuidos en el suelo, discontinuando la trama urbana.

**Artículo 16º** Se entiende por integración física y social de asentamientos irregulares al conjunto de acciones que, de forma progresiva, integral y participativa incluyan, entre otras, las siguientes acciones: construcción y/o mejora y ampliación de las viviendas, provisión de equipamiento social, infraestructura y espacios públicos, acceso a los servicios, eliminación de barreras urbanas, fortalecimiento de la organización social, mejora en la accesibilidad y conectividad, saneamiento y/o mitigación ambiental y regularización dominial y posesión segura del suelo.

**Artículo 17º** Para los proyectos de integración física y social de asentamientos irregulares, fundado en la declaración del interés social y/o urbanístico de la intervención, se podrán admitir condiciones especiales y diferentes a las establecidas

en las normativas locales y provinciales de parcelamiento, edificación, ocupación del suelo, accesos y circulación interna.

**Artículo 18º** La integración física y social de asentamientos irregulares, así como su urbanización que mejoran la calidad habitacional y de servicios, serán consideradas como un bien meritorio de alto valor social para la comunidad, pudiendo el gobierno provincial y los gobiernos locales que adhieran a la presente Ley promover la articulación y esfuerzo compartido de toda la sociedad en su abordaje y solución.

**Artículo 19º** Los suelos degradados o en condiciones de abandono por parte de sus propietarios serán considerados un costo social y ambiental para la comunidad y determinará una obligación de remediación por parte de los titulares registrales de dominio, nudos propietarios, usufructuarios o poseedores a título de dueño.

**Artículo 20º** En todos los casos en los que se realice una intervención pública sobre suelo de propiedad privada degradado o en condiciones de abandono, la autoridad de aplicación hará participe al propietario de los costos en que ésta incurra, en el entendimiento de que la responsabilidad primaria de guarda, cuidado, mejora, preservación urbana y ambiental, le corresponde al titular del dominio del propio predio.

**Artículo 21º** La autoridad de aplicación podrá, en caso de detectar maniobras especulativas en relación al suelo de dominio privado, declarar su interés social y urbanístico, quedando habilitada a iniciar el trámite de expropiación. Ingresar al suelo objeto de intervención, ejecutar las obras de infraestructura y servicios necesarios para su urbanización y repetir al propietario o poseedor, los costos incurridos para remediar y dotar de condiciones ambientales y urbanas adecuadas al predio en cuestión. El valor de la expropiación será el resultante del valor neto del suelo descontado el valor de las obras en él realizadas por el Estado.

**Artículo 22º** En las diferentes instancias de planificación y gestión del hábitat, el Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, podrán



promover la participación democrática de los ciudadanos y de las entidades por estos constituidas.

**Artículo 23º** A los fines previstos en el artículo precedente, el Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, podrán promover la creación de Consejos Regionales del Hábitat, designando a sus integrantes en el marco del Plan Estratégico del gobierno provincial. La función de los Consejos Regionales será la de participar en la formulación y seguimiento de programas y proyectos que guarden relación con la temática del hábitat y la vivienda, actuando en forma de cuerpo consultivo y por medio de dictámenes y recomendaciones.

## CAPITULO II

### INSTRUMENTOS URBANISTICOS

**Artículo 24º** La presente Ley establece con carácter enunciativo, los siguientes instrumentos urbanísticos que podrán aplicar los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley:

- 1. Código Urbano:** Compendio de Normas Urbanísticas que ordena el crecimiento del tejido edilicio y funcional del espacio urbano.
- 2. Plan Director:** Define el desarrollo urbano y territorial expresando las previsiones para la organización y el desarrollo futuro de la ciudad y su distrito, e instrumenta los reglamentos o normativas necesarias en función de lo previsto por el mismo. Los mismos requieren de un proceso continuo y permanente de análisis de la situación actual y de previsión de los escenarios futuros en el desarrollo de un área urbana y su impacto en el territorio.
- 3. Planificación Estratégica Territorial:** Proceso en el cual se define, diseña y prevé un escenario futuro deseado; de esta manera, se orientan, gestionan y dirigen las acciones posteriores.

- 4. Plan Estratégico Territorial:** expresa el resultado de la planificación estratégica, conteniendo análisis situacional, fijación de imagen objetivo, establecimiento de la estrategia para alcanzarlo, e instrumentos operativos necesarios. Se basa en una visión a largo plazo orientada a la acción, caracterizada por la multiplicidad de perspectivas, y la participación ciudadana. Asume el alcance regional e involucra vínculos transdisciplinarios e interinstitucionales.
- 5. Memorias de sostenibilidad económica y ambiental:** se refiere al análisis y evaluación del impacto de los instrumentos urbanísticos y normas de gestión, sobre el erario público afectado por su aplicación. Los instrumentos indicados podrán contener estándares urbanísticos ambientales, en especial limitaciones cuantificadas a la expansión urbana o que, al menos, promuevan la coordinación entre expansión urbana y protección del medioambiente.

**Artículo 25º** Los Gobiernos Locales podrán establecer normas especiales de urbanización para las áreas destinadas a programas y proyectos de hábitat, incluyendo y adecuando las normas edilicias, de parcelamiento, uso y ocupación del suelo, en tanto permitan un mejor aprovechamiento de los recursos físicos y de capital social involucrados en dichos programas y proyectos.

**Artículo 26º** Los Gobiernos Locales podrán establecer zonas de promoción del hábitat social, con la finalidad de asegurar las condiciones legales para la puesta en marcha de procesos de regularización urbana y dominial; resguardar la permanencia de la población residente y/o promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas. Estas reservas de tierras podrán ser definidas por los Gobiernos Locales como un porcentaje de suelo urbano destinado al uso residencial.

**Artículo 27º** El Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, podrán ejercer el Derecho de Preferencia para la adquisición de inmuebles objeto de transferencia entre particulares. Se entenderá por derecho de preferencia a la

preeminencia que tiene la autoridad de aplicación para la adquisición de inmuebles urbanos o suburbanos objeto de una operación comercial entre particulares. A tal efecto la autoridad de aplicación delimitará por resolución expresa las áreas y superficies sujetas al derecho de preferencia y se fijarán los plazos de vigencia, los que no deberán ser mayores a cinco (5) años renovables.

El Derecho de Preferencia se ejercerá cuando el Estado requiera suelo urbano para los siguientes fines, con carácter enunciativo:

1. Regularización de asentamientos, en cuyo caso la preferencia afectará el inmueble en que los mismos se asientan.
2. Ejecución de programas y proyectos habitacionales de interés social, en áreas urbanas y rurales.
3. Ordenamiento y direccionamiento de la expansión urbana.
4. Implantación de equipamientos urbanos y comunitarios.
5. Creación de espacios públicos de esparcimiento y áreas verdes.
6. Creación de unidades de conservación o protección de otras áreas de interés ambiental.
7. Protección de áreas de interés histórico, cultural o paisajístico.

**Artículo 28º** Para los emprendimientos de desarrollo urbano de gran escala y/o de habilitación de nuevo suelo urbano en parcelas origen mayores a 10.000m<sup>2</sup>, será obligatoria la cesión gratuita a favor de los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, de cómo mínimo un 10 % de la superficie resultante de los predios urbanizados descontadas las calles. La compensación podrá ser en suelo, infraestructura o el valor equivalente en otra localización, y para uso exclusivo destinado a urbanizaciones de interés social.

En todos los casos, la cesión podrá efectivizarse en una localización diferente a la del emprendimiento, suelo urbanizado, con accesibilidad a la vía pública y mediante

acuerdo de los Gobiernos Locales. Para determinar la superficie efectiva a ceder, los Gobiernos Locales elaborarán los cálculos de equivalencia de los valores de suelo entre ambos emplazamientos. En casos excepcionales y debidamente fundados, la cesión de suelo podrá canjearse por un pago en dinero efectivo, monto que tendrá igual destino al indicado en el primer párrafo.

Si alguno de los casos citados en el presente artículo encuadrara en los hechos generadores establecidos en el artículo 44° de la presente Ley, la cesión será considerada como pago a cuenta de la respectiva Contribución por Valorización.

**Artículo 29°** Se denomina Consorcio Urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, entre el Gobierno Provincial y/o los Gobiernos Locales y propietarios privados, instituciones u organizaciones de la sociedad civil, por medio de la cual una parte aporta suelo de su propiedad y la otra parte ejecuta, total o parcialmente, obras de infraestructuras, de dotación de servicios y/o edilicias. Finalizadas las mejoras, cada parte recibe como pago unidades inmobiliarias urbanizadas y/o edificadas. El valor de las unidades inmobiliarias a ser entregadas al propietario a compensar por el aporte de suelo se corresponderá con el valor del inmueble antes de la ejecución de las obras.

**Artículo 30°** Se denomina Convenio Urbanístico al instrumento jurídico que formalizan acuerdos entre la Administración Provincial, Municipal o Comunal y otros agentes (públicos o privados), a fin de ejecutar acciones o proyectos específicos que hagan más eficaz el desarrollo de la actividad urbanística.

Este instrumento deberá determinar:

1. El objetivo y las bases de actuación urbanística a desarrollar.
2. Las metas a alcanzar dentro de los plazos establecidos.
3. Las contraprestaciones a que se obligan las partes.
4. Las formas de control de contenidos y resultados.

5. Un detalle de las inversiones, y rentabilidades del privado, así como el porcentaje de captación del plusvalor que le corresponde al Gobierno Provincial o Local.

El Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales podrán asociarse con otras entidades públicas, y/o con personas físicas o jurídicas privadas, por iniciativa de cualquiera de éstos mediante el sistema de Convenio Urbanístico.

**Artículo 31°** A los fines previstos en el artículo anterior, el Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, podrán aplicar la modalidad de Reajuste de Tierras. Se entiende por Reajuste de Tierras al sistema de gestión asociada entre varias partes propietarias de un sector o área territorial de interés urbanístico y que requiere de una reconfiguración catastral para asegurar una justa distribución de cargas y beneficios entre todos los propietarios del sector.

Mediante este instrumento los propietarios de parcelas urbanas o urbanizables en una zona determinada de interés urbanístico, transfieren su derecho de propiedad a un organismo administrador y le permiten que utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle un plan urbano específico, y con la obligación de redefinir, una vez concluidas las obras, las unidades catastrales resultantes y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio.

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

El mecanismo de reajuste de tierras podrá utilizarse tanto en los casos de transformación de sectores de interés urbanístico en áreas urbanas como en procesos de regularización de barrios y asentamientos irregulares.

**Artículo 32°** Los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, podrán establecer la utilización obligatoria de suelo urbano vacante, toda vez que lo realicen a través de ordenanzas específicas en las que se establezcan el uso, parcelamiento, condiciones de edificación y plazos para la implementación de la referida obligación por parte de su titular registral.

**Artículo 33°** En caso de incumplimiento de las condiciones y plazos previstos en artículo anterior, el Gobierno Local que adhiera a la presente Ley, podrá proceder a la aplicación de una sanción ó multa sobre la propiedad urbana, progresiva en el tiempo mediante aumento de la sanción por un plazo de 5 años consecutivos.

En caso de que la obligación de parcelar, edificar o utilizar no esté cumplida en un plazo de cinco años, el Municipio ó Comuna que adhieran a la presente Ley, podrá continuar cobrando la alícuota máxima, hasta que se cumpla la citada obligación, garantizándose la prerrogativa prevista en el artículo 34 de la presente Ley.

**Artículo 34°** Transcurridos cinco años del cobro de la sanción o multa progresiva del artículo anterior, sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento, edificación o utilización, los Gobiernos Locales podrán declararla de utilidad pública y proceder a la expropiación del inmueble, siendo aplicable lo previsto en el Artículo 21 respecto del valor de la expropiación.

**Artículo 35°** El Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, promoverán la difusión y capacitación acerca de las normativas e instrumentos para la gestión del hábitat. Dicha difusión y capacitación podrán estar dirigidas a organismos provinciales, municipales y comunales en forma conjunta, pudiendo

incorporar además a organizaciones sociales, profesionales e instituciones educativas y/o de investigación con vinculación en la temática.

### CAPITULO III INSTRUMENTOS FISCALES Y PARAFISCALES

**Artículo 36º** A los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en la presente Ley, se incrementaran los recursos a través de las modificaciones tributarias que se describen a continuación:

**Artículo 37º** Incorpórese como último párrafo del artículo 107 al Código Fiscal (t.o. en 1997 y sus modificatorias), el siguiente: “El impuesto inmobiliario adicional establecido en la Ley Impositiva Anual resultará igualmente aplicable a aquellas personas, naturales o jurídicas, propietarios de inmuebles urbanos o suburbanos, que superen en la partida correspondiente o en la suma de partidas, una superficie determinada y reúnan las demás condiciones que allí se establecen”

**Artículo 38º** Incorpórese como artículo 3 ter a la Ley Impositiva Anual N° 3.650 (t.o. 1997 según Decreto N° 2.349/97 y modificatorias), el siguiente texto: “El adicional establecido en la parte final del artículo 107 del Código Fiscal alcanzará a los propietarios de inmuebles urbanos o suburbanos, que reúnan la siguientes condiciones:

a) Inmuebles destinados a vivienda, uso comercial u otros (no industrial) cuya superficie edificada resulte superior a 300 metros cuadrados o a 200 metros cuadrados en caso de tratarse de unidades funcionales pertenecientes a inmuebles construidos bajo el régimen de propiedad horizontal Ley 13512; cuya antigüedad de construcción resulte posterior al año 1980 y cuya calidad de construcción se encuentre comprendida entre las categorías 1 a 5 del decreto valuatorio N° 5.286/74.

b) Sobre aquellos inmuebles urbanos y suburbanos cuyo/s titulares posean 5 inmuebles o más, y sus superficies sean cada una superiores a los 15 metros cuadrados en la Provincia de Santa Fe.

El adicional se liquidará con un incremento del 50% del Impuesto Inmobiliario Urbano/suburbano del periodo fiscal 2013, que le corresponda tributar al sujeto obligado y deberá estar discriminado en cada boleta del Impuesto con la leyenda: Adicional a Propietarios de Inmuebles Urbanos/Suburbanos de Categorías superiores a) o b) según corresponda.”

**Artículo 39º** Sustitúyase el artículo 107 Bis del Código Fiscal (t.o. en 1997 y sus modificatorias), el siguiente texto: “Artículo 107 Bis.- Aquellos contribuyentes que sean titulares o poseedores de un inmueble o grupo de inmuebles identificados como Suelo Urbano Vacante (baldío), que en su conjunto superen tres mil (3000) o cinco mil (5000) metros cuadrados de superficie, serán gravadas con un impuesto inmobiliario adicional de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente artículo.

El adicional a Grandes Propietarios de Suelo Urbano Vacante (GPSUV) se calculará como un incremento del cien por ciento (100%) del impuesto inmobiliario determinado de acuerdo a los artículos precedentes cuando un inmueble o grupo de inmuebles que en su conjunto superen tres mil (3.000) metros cuadrados de superficie. Cuando superen los cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie el adicional del impuesto inmobiliario será equivalente al doscientos por ciento (200%) del impuesto inmobiliario determinado de acuerdo a los artículos precedentes”

**Artículo 40º** Sustitúyase el artículo 184 del Código Fiscal (t.o. en 1997 y sus modificatorias) por el siguiente texto:

“Transmisiones de Dominio o de Nuda Propiedad



Artículo 184- En toda transmisión de dominio a título oneroso se liquidará el impuesto sobre el precio convenido en la operación, el de la valuación fiscal, o el valor de referencia, el que fuere mayor.

En toda transmisión de dominio a título oneroso de bienes inmuebles, incluida la transmisión de la nuda propiedad y los instrumentos por los cuales se otorgue la posesión de inmuebles, se liquidará el impuesto sobre el precio, monto o valor susceptible de apreciación dineraria asignado a la operación, la valuación fiscal, o el valor de referencia, el que fuere mayor.

Establézcase asimismo el Valor Inmobiliario de referencia, consistente en el valor económico de un inmueble en el mercado. A tal fin tiene en cuenta todas las características asociadas al mismo, tanto los elementos que forman parte de su estructura y forma arquitectónica, como así también, la superficie del terreno, el entorno en que se instala, el acceso o distancia a centros urbanos o de recreación y todos aquellos factores que distinguen a dicho bien de otro dándole su singularidad y por ende, componiendo su valor único de mercado.

Dicho valor inmobiliario de referencia será establecido por el Servicio de Catastro e Información Territorial a través de un sistema que permita conocer en forma permanente los valores actuales de mercado en el territorio provincial, por medio de la recopilación sistemática de la información y su análisis técnico, sobre estimaciones, ofertas y precios de inmuebles urbanos, suburbanos y rurales obtenidos de distintas fuentes de información, en un mercado libre y sin influencia de factores distorsivos.

Queda facultado el Poder Ejecutivo, por intermedio de la Administración Provincial de Impuestos, a dictar las disposiciones reglamentarias que resulten necesarias para la aplicación del valor inmobiliario de referencia, incluyendo plazos de instrumentación, condiciones y recaudos para su implementación del mismo.

Aquellas personas, naturales o jurídicas, que realicen las transmisiones de nuda propiedad o de dominio previstas en este artículo, por un valor fiscal determinado, serán gravadas por el Impuesto de sellos adicional que se establecerá en la Ley Impositiva Anual.”

**Artículo 41º** Incorporase como párrafo del artículo 19 inciso 11) de la Ley Impositiva Anual N° 3.650 (t.o. 1997 según Decreto N° 2.349/97 y modificatorias), el siguiente texto:

“El adicional del Impuesto de sellos establecido en la parte final del art. 184 del Código Fiscal alcanzará a toda transmisión de inmuebles urbanos a título oneroso cuya valuación fiscal actual multiplicada por un coeficiente de actualización equivalente a 20 o cuyo Valor Inmobiliario de Referencia (VIR) establecido por el Servicio de Catastro e Información Territorial, resulte igual o superior a un millón de pesos (\$ 1.000.000) y se liquidará con un incremento del cincuenta (50%) del Impuesto de Sellos que le corresponda abonar al sujeto obligado.”

**Artículo 42º** El gobierno Provincial y los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, podrán incorporar a su patrimonio, a través de la condonación de deudas tributarias, aquellos inmuebles que previamente sean declarados de interés a los efectos de la ejecución de programas de hábitat. Ello ocurrirá cuando el monto de los tributos adeudados sea igual o superior al valor de tasación del inmueble. Si la deuda supera el valor de tasación, se podrá condonar hasta el valor de tasación del inmueble.

**Artículo 43º Contribución por valorización.** Cuando se produzcan incrementos en los precios de la tierra que no se deriven del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario, sino de acciones externas, tales como decisiones o actuaciones de ordenamiento territorial por parte de los Gobiernos Locales o inversiones públicas adoptadas o ejecutadas en nombre del interés general por parte de los Gobiernos Locales o Provinciales, habrá plusvalor inmobiliario, el que estará alcanzado por la contribución por valorización.

El Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, podrán apropiarse de todo o parte del plusvalor de un inmueble originado por todas aquellas decisiones y acciones del Sector Público.

**Artículo 44º** Constituyen hechos generadores del plusvalor de un inmueble y, por ende, de la Contribución por Valorización, los siguientes actos planteados a nivel enunciativo:

1. Cambio en la clasificación de las áreas territoriales (áreas rurales, suburbana, urbanas).
2. El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea modificando el factor de ocupación del suelo y / o su edificabilidad.
4. Cuando se ejecuten obras públicas en su entorno y no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de Contribución por Mejoras.
5. Actos administrativos que permitan la incorporación de terrenos a urbanizar dentro de áreas que no cumplan ese fin.
6. Cualquier otro hecho que pueda constituir plusvalor inmobiliario en los términos del Artículo 43.

**Artículo 45º** La Contribución por Valorización no podrá ser inferior al **diez por ciento (10 %)** del plusvalor inmobiliario que se produzca, porcentaje que será establecido por los Gobiernos Locales que se adhieran a la presente Ley, mediante el dictado de la Ordenanza respectiva, con ajuste a la pautas establecidas en esta normativa. Los fondos resultantes de la aplicación de la Contribución por Valorización deberán aplicarse específicamente a programas de mejoramiento habitacional y de infraestructura urbana en áreas de interés social.

Si el hecho generador del plusvalor ha sido provocado por el Gobierno Provincial, el mismo podrá apropiarse del cincuenta por ciento (50%) del plusvalor generado por los hechos previstos en la presente Ley.

**Artículo 46º** La Contribución por Valorización será exigible cuando se presente para el responsable, una de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de permiso de urbanización, subdivisión o construcción o cambio de zonificación del inmueble pasible de Contribución por Valorización.
2. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total ó parcial.

**Artículo 47º** La obligación de pago de la Contribución por Valorización, estará a cargo de:

1. Los titulares de dominio de los inmuebles, nudos propietarios y usufructuarios de los inmuebles.
2. Los poseedores a título de dueño de los inmuebles.
3. En caso de transferencia de dominio, el transmitente y el adquirente.
4. En caso de transferencia por herencia, los sucesores o quien la AFIP considere Sujeto imponible.

**Artículo 48º** Se podrá cancelar la Contribución por Valorización mediante cualquiera de las siguientes formas, a opción del Estado acreedor:

1. En dinero efectivo.
2. Cediendo al Estado una porción del inmueble objeto de la participación, por un valor equivalente a su monto.
3. Cediendo al Estado inmuebles localizados en otras zonas del área urbana, complementaria y/o rural que resulten de interés urbanístico, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.

4. Mediante la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos urbanos, previo acuerdo con el Estado acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

#### TITULO IV BANCO DE TIERRAS

**Artículo 49º** La Provincia creará un Banco de Tierras para el Hábitat consistente en un inventario o reserva de tierras urbanas y/o urbanizables, integrado por todos los inmuebles baldíos, vacantes de uso, o de uso ocioso reconvertible de propiedad provincial, pudiéndose incorporar en el inventario suelo municipal o comunal, y aquellos que se reciban o incorporen por aplicación de la presente Ley.

La custodia de los bienes afectados al Banco de Tierras permanecerá a cargo de sus reparticiones de origen, las que deberán garantizar el cuidado, resguardo y disponibilidad de dichos inmuebles, hasta tanto la autoridad de aplicación efectivice su transferencia para aplicar a política habitacional.

Los mismos tendrán como destino:

1. Lotes con servicios.
2. Construcción de viviendas urbanas y rurales.
3. Espacios públicos de uso comunitario.
4. Espacios verdes.
5. Uso educativo, social, cultural y deportivo.
6. Otros usos determinados por el Gobierno Provincial.

**Artículo 50º** La organización y gestión del Banco de Tierras estará a cargo de la Secretaría de Estado del Hábitat. Sus funciones serán:

1. Elaborar un Inventario o Registro que tenga como finalidad integrar inmuebles al Banco de Tierras, manteniendo actualizado el relevamiento de los terrenos fiscales y determinando el estado de ocupación de los mismos.
2. Planificar y gestionar suelo e inmuebles en función de los diferentes usos y áreas a desarrollar, promoviendo su adquisición, compra, venta, cesión, permuta, expropiación, y todo acto o procedimiento que considere conveniente para la incorporación de inmuebles al Banco de Tierras. La autoridad de aplicación podrá captar suelo en forma directa o a través del organismo competente, teniendo en tal sentido las mismas facultades previstas por la Ley 6.690 para las expropiaciones y adjudicaciones de suelo asociado a política de hábitat y vivienda.
3. Elaborar un programa de regularización dominial de inmuebles urbanos y rurales.
4. Procurar una eficaz articulación entre las diferentes dependencias estatales, a través de un protocolo de procedimiento respecto a la gestión de tierras fiscales.
5. Acordar y coordinar acciones con los gobiernos locales, a fin de optimizar las gestiones de suelo con destino a constituir reservas de tierras para los fines establecidos en el artículo 49º de la presente Ley.
6. Garantizar la disponibilidad de los terrenos en el momento en que se ejecuten los proyectos para los que fueron destinados.

**Artículo 51º** La incorporación de los inmuebles al patrimonio provincial para conformar el Banco de Tierras, podrán serlo, a título enunciativo, a través de:

1. Adquisición directa
2. Donaciones
3. Cesiones
4. Dación por pago

5. Convenios con propietarios
6. Vacancia por abandono calificado
7. Subastas por Juicio de Apremio
8. Acciones por abandono
9. Prescripción adquisitiva de dominio
10. Donación por subdivisiones de tierras.
11. Adquisición por recuperación de mayor valor por obras o actos de la Administración.
12. Transferencia de tierras nacionales, provinciales, municipales o comunales.
13. Transferencia gratuita de derechos y acciones.
14. Expropiación.

**Artículo 52°** En cumplimiento de sus fines, la Autoridad de Aplicación provincial podrá disponer la venta de los inmuebles registrados en su patrimonio y que pertenezcan al dominio privado del Estado, de acuerdo a lo establecido en la Ley 12.510.

## TITULO V

### ADHESIÓN DE MUNICIPIOS Y COMUNAS

**Artículo 53°** Se invita a los Municipios y Comunas a adherir a la presente, estableciendo en sus distintos ámbitos y sistemas, normas e Instrumentos similares y compatibles con la presente Ley.