

Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda

MARCO DE POLÍTICA DE REASENTAMIENTO

Diciembre 2016

SIGLAS Y ABREVIATURAS

BIRF	Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento / Banco Mundial
CNPHyV	Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda
EIAS	Estudio de Impacto Ambiental y Social
ETAs	Especificaciones Técnicas Ambientales
FEPAS	Ficha de Evaluación Preliminar Ambiental y Social
IEAS	Informe de Evaluación Ambiental y Social
IFAS	Informe Final Ambiental y Social
MDH	Ministerio de Hacienda
MIOPyV	Ministerio de Interior, Obras Públicas y Vivienda
MGAS	Marco de Gestión Ambiental y Social
MPR	Marco de Política de Reasentamiento
MPPI	Marco Nacional de Planificación para Pueblos Indígenas
OP	<i>Operational Policy</i> , Política Operacional (del Banco Mundial)
PGAS	Plan de Gestión Ambiental y Social
PGASc	Plan de Gestión Ambiental y Social de construcción
PR	Plan de Reasentamiento
UEP	Unidad Ejecutora Provincial
UEM	Unidad Ejecutora Municipal
TDR	Términos de Referencia
SVyH	Secretaría de Vivienda y Hábitat
SSHvDH	Subsecretaría de Hábitat y Desarrollo Humano
UCN	Unidad Coordinadora Nacional

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1.	Introducción	4
2.	Objetivos y Principios para la Preparación y Ejecución del Plan de Reasentamiento.....	8
2.1.	Objetivos.....	8
2.2	Principios.....	8
3.	Marco Jurídico	10
3.1	Tratados Internacionales sobre Derechos a Vivienda y Propiedad Privada en el Marco de Derechos Humanos en la Constitución Nacional Argentina.....	11
3.2	Código Civil.....	12
3.3	Ley 21.499. Expropiaciones.....	14
3.4	Otras normas relacionadas	16
3.5	Normativa Provincial (<i>Referencia sintética</i>).....	17
3.6	Análisis del plexo normativo a la luz de la PO 4.12	19
4	Arreglos Institucionales	21
5	Potenciales impactos sociales de las obras (Etapas de Construcción y Operación).....	23
6	Preparación del Plan de Reasentamiento.....	24
6.1	Estudios para la formulación del Plan de Reasentamiento	24
6.2	Censo y Diagnóstico Socio-económico.....	24
6.3	Levantamiento Topográfico	26
6.4	Estudio de Títulos.....	26
6.5	Tasación de Inmuebles	27
6.6	Identificación de Impactos y Categorías de Reasentados.....	27
6.7	Análisis y Selección de Alternativas de Compensación y Asistencia para el Reasentamiento.....	30
6.8	Categorías de Reasentados y alternativas de compensación y/o asistencia.....	32
6.8.1	.....Alternativas para propietarios.....	37
6.8.2	.....Alternativas para poseedores.....	37
7	El Plan de Reasentamiento.....	39
7.1	Contenido.....	39
7.2	Relación de las fases técnicas del proyecto respecto a las etapas del PR.....	40
7.3	Presupuesto.....	42
8	Mecanismo de Atención de Reclamos y Resolución de Conflictos.....	42
9	Ejecución, Seguimiento y Monitoreo del Plan de Reasentamiento.....	46
10	Divulgación y socialización del MPR.....	48

11 Incorporación de futuros proyectos.....	52
--	----

Apendice A: Marco Jurídico Buenos Aires

Apendice B: Marco Jurídico Córdoba

Apendice C: Marco Jurídico Jujuy

Apendice D: Marco Jurídico Mendoza

Apendice E: Marco Jurídico Tucumán

Apéndice F: Brechas entre legislación local y normativas del Banco

Apéndice G: Informe de Socialización

1. Introducción

El presente Marco de Política de Reasentamiento (MPR) es parte del Marco de Gestión Ambiental y Social (MGAS) correspondiente al Programa Integral del Hábitat y Subsidio a la Vivienda (el Programa).

El propósito del MPR es describir los principios del reasentamiento, las disposiciones institucionales y los criterios de diseño que se han de aplicar a los planes de reasentamiento relativos a los proyectos que se prepararán durante la ejecución del Programa en base a lo que establece la Política Operacional 4.12 del Banco Mundial sobre Reasentamiento Involuntario.

El Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda tiene como objetivo reducir la fragmentación socio-espacial y el déficit habitacional existente a nivel nacional. Para ello se plantean dos objetivos específicos: (i) mejorar el acceso a la vivienda formal para los sectores de ingresos medios y bajos; y (ii) mejorar las condiciones de habitabilidad en los barrios precarios ubicados en áreas urbanas.

El Programa se ha diseñado en un esquema de cuatro componentes:

- Componente 1: Subsidio a la Vivienda.

El objetivo del componente es incrementar el acceso a la vivienda formal para hogares de ingresos medios y bajos a través de un crédito hipotecario con subsidio al capital (bono otorgado por el organismo ejecutor). Específicamente, se financiarán acciones destinadas a la compra de primera vivienda nueva o existente para aquellas familias cuya relación cuota – ingreso sea como máximo del 30%.

- Componente 2: Mejoramiento Integral del Hábitat.

A través del componente se financiará procesos de mejoramiento del hábitat. En tal sentido, se promoverá la ejecución de proyectos integrales que incluyan:

- (a) La provisión de infraestructura de servicios básicos urbanos (redes y nexos de agua potable, cloaca, drenaje pluvial, desagües de alcantarillado o solución alternativa, distribución de gas¹, tendido eléctrico con sus conexiones intra-lote y alumbrado público)
- (b) Mejoramiento del espacio público e inversión en equipamiento comunitario (espacios públicos y áreas verdes, equipamiento urbano, equipamiento comunitario, y obras complementarias y de mitigación ambiental, construcción de red vial y peatonal)
- (c) Fortalecimiento del desarrollo humano a través de la promoción de actividades de integración socio-urbana centradas en la capacitación, educación y empoderamiento de la comunidad como participante activo de las intervenciones

¹ Según acuerdo con el operador responsable de la distribución.

- (d) Reducción del déficit de títulos de propiedad y promoción de la seguridad de tenencia de la tierra (asistencias técnicas para la regularización en las áreas de intervención, trabajos de mensura y registros catastrales).

Este componente iniciará con intervenciones en los aglomerados de Gran Córdoba, Gran Mendoza, San Salvador de Jujuy – Palpalá, Mar del Plata – Batán y San Miguel de Tucumán – Tafí Viejo. Sin embargo, la presente selección podrá ampliarse posteriormente e incluir proyectos de otros centros urbanos del país en los que se identifiquen barrios precarios² y que cumplan con los criterios de elegibilidad y priorización establecidos en el Perfil del Programa.

- Componente 3: Fortalecimiento Institucional.

Bajo este componente se enmarcarán las actividades de capacitación y fortalecimiento institucional de los equipos de la Secretaría de Vivienda y Hábitat, así como también de las autoridades locales para la formulación, implementación y gestión de proyectos, las asistencias técnicas para la generación de diagnósticos y análisis de impacto y el establecimiento de las bases para el diseño e implementación de un Plan Nacional Urbano y de Hábitat con la integración de autoridades locales. Finalmente, se contempla el financiamiento de actividades que permitan mejorar los procesos de regularización dominial.

- Componente 4: Gestión del Programa.

El programa financiará los gastos asociados con el funcionamiento, equipamiento y gestión de la unidad ejecutora.

El organismo ejecutor del Programa será la Secretaría de Vivienda y Hábitat (SVyH) dependiente del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, asistido técnicamente por la Subsecretaría de Hábitat y Desarrollo Humano (SSH y DH) y por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SSDUyV) según corresponda, que asumirán distintas responsabilidades según las etapas del ciclo de vida de los proyectos. La Unidad Coordinadora Nacional (UCN) dependerá orgánicamente de la SVyH y la ejecución del Programa se realizará en forma descentralizada a través de Unidades Ejecutoras Provinciales o Municipales (UEPs, UEMs), en calidad de organismos subejecutores del programa.

El componente 2: Mejoramiento Integral del Hábitat, es el único que por la naturaleza de las obras que comprende, podría requerir eventualmente la relocalización de familias o actividades económicas, activando la salvaguarda³. Entre las situaciones que podrían dar lugar al desplazamiento físico o económico de población se mencionan las siguientes:

² La SSH y DH establece que un barrio es precario cuando presenta déficit de infraestructura sanitaria (agua y cloaca), vehicular y peatonal, baja calidad o ausencia de espacios públicos, déficit habitacional y tenencia irregular de la propiedad. Suelen ser el resultado de la falta de planificación y de la fragmentación socio-espacial.

³ Respecto del componente 1: Subsidio a la Vivienda, la localización de la unidad habitacional que se adquiera mediante el crédito hipotecario dependerá de la residencia permanente de la familia beneficiaria y no de una

- Población asentada en zonas con peligro ambiental y de salud:
 - Franjas de seguridad de las redes de servicio (tendidos eléctricos de alta tensión o gasoductos)
 - Terrenos bajo la cota de inundación
 - Basurales o áreas con contaminación ambiental
- Población asentada en la vía pública resultando un impedimento para el acceso de servicios públicos imprescindibles como, por ejemplo, ambulancias o camión hidrante.

Así, el MPR constituye una guía para la Unidades Ejecutoras (UEPs, UEMs) con la coordinación de la Secretaria (SVyH), en la preparación, implementación, monitoreo y evaluación de Planes de Reasentamiento (PR), en caso que las acciones previstas por el Programa impliquen 'reasentamiento involuntario'.

Este MPR reconoce y adopta la definición de 'reasentamiento involuntario' de la OP 4.12. Esta política es aplicable en los casos en que, para la construcción de obras civiles del Proyecto, resulte inevitable llevar a cabo desplazamientos físicos o económicos de población, tanto de forma definitiva o transitoria. Según la OP 4.12, esta política se aplica ante la privación involuntaria de tierras, que podría dar por resultado:

- i. el desplazamiento o la pérdida de la vivienda.
- ii. la pérdida de los activos o del acceso a los activos.
- iii. la pérdida de las fuentes de ingresos o de los medios de subsistencia, ya sea que los afectados deban trasladarse a otro lugar o no.

Se entiende que la privación de tierra es 'involuntaria' dado que, más allá del consentimiento o no del afectado, el mismo no posee la opción de negarse frente a la necesidad de su uso para el Programa.

Según la sección 4. de la OP 4.12, "...Esta política se aplica a todos los componentes del proyecto que resulten en reasentamiento involuntario, independiente de cual sea su fuente de financiamiento. Se aplica asimismo a las demás actividades que resulten en reasentamiento involuntario y que, a juicio del Banco, a) tengan relación directa y considerable con el proyecto financiado por el Banco; b) sean necesarias para lograr los objetivos enunciados en los documentos del proyecto, y c) se lleven a cabo, o que estén previstos para llevarse a cabo, simultáneamente con el proyecto."

Este MPR tiene como objetivo garantizar que, una vez agotadas las alternativas económicas y técnicas para reducir o minimizar la relocalización de familias o actividades económicas de personas o firmas, las actividades de reasentamiento sean concebidas y ejecutadas como programas de desarrollo. Esto significa que las personas o comunidades que resultaran desplazadas por un proyecto puedan participar en los

intervención directa por parte del Estado Nacional. Del mismo modo, el programa financiará únicamente la compra de propiedades con título perfecto y libres de ocupantes, ya que estas son las condiciones se lleva adelante cualquier transacción de compraventa de inmuebles, y en particular a aquellas financiadas por entidades bancarias. En este sentido, las acciones de este componente no implicarán desplazamiento físico ni económico de población.

beneficios del mismo, recibir apoyo en sus esfuerzos por mejorar sus medios de subsistencia y sus niveles de vida o al menos restituir los niveles que tenían antes de ser desplazados o antes del comienzo de la ejecución del proyecto.

2. Objetivos y Principios para la Preparación y Ejecución del Plan de Reasentamiento

2.1. Objetivos

El proceso de relocalización implica el desplazamiento de familias de un lugar a otro, es decir, el establecimiento de las familias en un lugar distinto con la consecuente reconstrucción de su cotidianidad. Este proceso conlleva una alteración de los patrones de organización local basados en el entorno de la vecindad, la interacción y la reciprocidad. La alteración de los lazos sociales inmediatos de las familias tiene como correlato la necesidad de un trabajo comunitario que intervenga de manera de incentivar nuevas formas de integración y sentimiento de pertenencia al nuevo lugar. Se debe tener en cuenta al momento de la intervención que el abandono de su espacio implica una pérdida significativa que no se revierte sólo con la adjudicación de una vivienda de características iguales o superiores a la original. Por ello, cuando resulte inevitable el desplazamiento, se tratará de identificar lotes disponibles en el mismo barrio o dentro del área de intervención, de manera de minimizar los efectos del desarraigo.

En esta línea, el MPR posee los siguientes objetivos:

- Evitar el desplazamiento o, cuando ello no resulte posible, reducirlo al mínimo mediante la exploración de diseños alternativos del proyecto.
- Anticipar y evitar o, cuando no resulte posible, reducir al mínimo los impactos sociales y económicos adversos derivados de la adquisición o restricciones al uso de la tierra.
- Mejorar o restablecer los medios de subsistencia y los niveles de vida de las personas desplazadas.

2.2 Principios

Si en relación a algún proyecto, se identifica la necesidad de proceder al desplazamiento de población residente y/o activo económicamente en el área de afectación, se deberá preparar un Plan de Reasentamiento (PR) de acuerdo con los principios que se enumeran a continuación:

- **Minimizar el desplazamiento de la población afectada:** dados los impactos negativos que genera el desplazamiento involuntario deberá asegurarse el estudio de todas las alternativas económicas y técnicamente posibles para reducir o minimizar la relocalización de familias por el impacto de la obra.
- **Restablecimiento de condiciones de vida:** la indemnización económica por la pérdida de inmuebles y otros bienes materiales, no garantiza el restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de los afectados. En caso de ser necesario, se diseñarán y ejecutarán planes de reasentamiento que incluyan un

conjunto de acciones de compensación y asistencia para atender a la población desplazada en el restablecimiento o mejoramiento de sus condiciones de vida⁴.

- **Integración:** independientemente de la forma de tenencia de la tierra, todos los habitantes tienen el derecho a recibir asistencia en el restablecimiento de las condiciones de vida en los sitios afectados por la construcción de los proyectos.

- **Equidad y Reconocimiento de las diferencias en cuanto a la afectación:** las soluciones incluidas en el Plan de Acción Reasentamiento que proponga el proyecto responderán a los impactos causados por el desplazamiento. Toda persona, familia o actividad económica, que sea objeto de traslado físico y/o económico, recibirá el mismo tratamiento y accederá en condiciones de equidad a las diferentes alternativas de solución que se ofrezcan⁵.

- **Información y participación y transparencia:** la adquisición de predios y el proceso de reasentamiento serán difundidos de manera que todos los participantes cuenten con información adecuada y veraz sobre el proceso se deberá garantizar la participación de la comunidad, brindando información clara y precisa del proyecto, previendo tiempos adecuados que permitan un cabal conocimiento de las familias implicadas y de las organizaciones representativas para la toma de decisiones. Se debe asegurar que los propietarios y/o residentes y/o los usuarios de los predios requeridos, y/o los que realicen actividades económicas, recibirán información clara, veraz y oportuna sobre sus derechos, deberes y el estado en que se encuentra el proceso de adquisición de sus bienes y las medidas previstas en el PR. Las unidades sociales que se deban trasladar serán consultadas sobre las alternativas de solución de reasentamiento y los planes que se formulen para ello.

- **Rapidez:** las entidades responsables de la ejecución de las acciones y actividades relacionadas con los reasentamientos, asignarán los recursos físicos, humanos, administrativos y financieros necesarios para su ejecución, en el tiempo previsto.

⁴ Tal como se grafica en la Tabla 7, la implementación de las actividades de reasentamiento debe estar vinculada a la implementación del componente de inversión del proyecto para asegurar que el desplazamiento (o la restricción de acceso) no tenga lugar antes de que las medidas establecidas en el Plan de Reasentamiento correspondiente ya hayan sido ejecutadas. Para los casos de desplazamiento físico, la provisión de compensación y de asistencia para la relocalización antes de que esta tenga lugar, así como la preparación de los sitios a donde la gente que se va a reasentar va a vivir (o desarrollar su actividad económica), cuando corresponda.

⁵ Ej. para los casos de afectación total de tierras y/o viviendas con propietarios formales se ofrecerá como mínimo la adquisición de los inmuebles a costo de reposición. El costo de reposición se define como el valor de mercado de los bienes más los costos de transacción, sin importar la depreciación de estructuras y activos. El valor de mercado se define como el valor necesario para que las comunidades y personas afectadas puedan sustituir los bienes perdidos por otros de un valor similar. Para ver las alternativas de compensación y/o asistencia por tipo de afectación, ver Tabla 6. Estas disposiciones también resultan aplicables a aquellas personas que no tienen derechos legales oficialmente establecidos respecto de las tierras/activos en el momento de iniciarse el censo, pero que redaman algún derecho a esas tierras o activos, a condición de que su reclamación esté reconocida en la legislación argentina o se reconozca mediante un proceso indicado en el plan de reasentamiento.

3. Marco Jurídico

En la República Argentina existe un plexo normativo en la materia del que surge la obligación del Estado propiciar lo conducente al desarrollo humano, a un ambiente sano, al progreso económico con justicia social y al acceso a una vivienda digna. Todos estos derechos se encuentran previstos en la Constitución Nacional, que incluso ha incorporado a partir de la reforma del año 1994, una serie de pactos y tratados internacionales en materia de derechos humanos, dándoles jerarquía constitucional⁶.

En el ordenamiento jurídico de la República Argentina, las Provincias no pueden desconocer a través de sus normas, los derechos amparados por la Constitución Nacional, los Tratados Internacionales y las leyes dictadas por el Congreso de la Nación Argentina. Por lo tanto, en caso de colisión, las normas de carácter nacional (incluyendo las internacionales incorporadas al derecho interno) prevalecerán por sobre las locales.

Cada uno de los proyectos del Componente “Mejoramiento Integral del Hábitat” se fundamentará en estas normas, así como en el presente Marco de Política de Reasentamiento, que integra el procedimiento legal de reasentamiento involuntario con un conjunto de acciones adicionales de compensación y asistencia, no comprendidas expresamente en dicho marco legal.

Este MPR se desarrolla teniendo en cuenta los tratados de carácter internacional ratificados por el Gobierno de la República Argentina, las normas nacionales y provinciales, los principios generales del derecho, jurisprudencia y doctrina que brindan pautas para la adquisición de predios, las metodologías de valuación de los bienes afectados y la protección de los derechos fundamentales de personas desplazadas por proyectos de desarrollo, y por la Política Operacional 4.12 de Reasentamiento Involuntario del Banco Mundial. Se presenta a continuación una reseña de las normas aplicables al reasentamiento poblacional.

⁶ Según el art. 75 inc. 22 de la Constitución Nacional, corresponde al Congreso “Aprobar o desechar tratados concluidos con las demás naciones y con las organizaciones internacionales y los concordatos con la Santa Sede. Los tratados y concordatos tienen jerarquía superior a las leyes. La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; la Declaración Universal de Derechos Humanos; la Convención Americana sobre Derechos Humanos; el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y su Protocolo Facultativo; la Convención sobre la Prevención y la Sanción del Delito de Genocidio; la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial; la Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer; la Convención contra la Tortura y otros Tratos o Penas Crueles, Inhumanos o Degradantes; la Convención sobre los Derechos del Niño; en las condiciones de su vigencia, tienen jerarquía constitucional, no derogan artículo alguno de la primera parte de esta Constitución y deben entenderse complementarios de los derechos y garantías por ella reconocidos. Sólo podrán ser denunciados, en su caso, por el Poder Ejecutivo Nacional, previa aprobación de las dos terceras partes de la totalidad de los miembros de cada Cámara. Los demás tratados y convenciones sobre derechos humanos, luego de ser aprobados por el Congreso, requerirán del voto de las dos terceras partes de la totalidad de los miembros de cada Cámara para gozar de la jerarquía constitucional.”

3.1 Tratados Internacionales sobre Derechos a Vivienda y Propiedad Privada en el Marco de Derechos Humanos en la Constitución Nacional Argentina

La Constitución Argentina, a través del Artículo 75°, inciso 22, otorga rango constitucional a los tratados de derechos humanos ratificados por el Estado. La jerarquía constitucional de los tratados internacionales implica, necesariamente, condicionar el ejercicio de todo el poder público, incluido el que ejerce el Poder Ejecutivo, al pleno respeto y garantía de estos instrumentos. La violación de los tratados de derechos humanos, dada la jerarquía constitucional que se les reconoce, configura una violación de la Constitución. Por este motivo, las distintas áreas del gobierno deben velar por el cumplimiento de las obligaciones internacionales asumidas por la Argentina en materia de derechos humanos.

En la tabla siguiente se resumen los tratados internacionales sobre Derechos Humanos a los cuales suscribe la Argentina.:

TABLA 1: TRATADOS INTERNACIONALES SOBRE DERECHOS HUMANOS

Tratado	Descripción
Convención Americana sobre Derechos Humanos “Pacto de San José de Costa Rica”	21. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.
Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre	Artículo XI: Toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica, correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad. Artículo XXIII: Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar.
Declaración Universal de Derechos Humanos de las Naciones Unidas	Artículo 17°: 1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será Privado arbitrariamente de su propiedad. Artículo 22°: Toda persona, como miembro de la sociedad, tiene derecho a la seguridad social, y a obtener, mediante el esfuerzo nacional y la cooperación internacional, habida cuenta de la organización y los recursos de cada Estado, la satisfacción de los

	<p>derechos económicos, sociales y culturales, indispensables a su dignidad y al libre desarrollo de su personalidad.</p> <p>Artículo 25°: Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.</p>
<p>Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales</p>	<p>Artículo 11°: Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho.</p>

3.2 Código Civil

El Código Civil y Comercial de la Nación tutela el derecho a la propiedad disponiendo que el dominio otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer, tanto material como jurídicamente de una cosa; que se presume perfecto; que es perpetuo; que no se extingue, aunque el dueño no ejerza sus facultades, hasta que otro adquiera el derecho por prescripción adquisitiva y para que esto ocurra, el plazo normal que necesita el nuevo poseedor del inmueble es el actual de veinte años. También se indica que el dominio es exclusivo y excluyente porque el dueño de la cosa puede excluir a extraños, remover por propia autoridad los objetos allí puestos y encerrar sus inmuebles; como asimismo que el dominio comprende los objetos que forman un todo con la cosa y sus accesorios.

Por otra parte, el dominio de una cosa inmueble se extiende al subsuelo y al espacio aéreo, en la medida en que su aprovechamiento sea posible; que todas las construcciones, siembras o plantaciones existentes pertenecen a su dueño y se presume que él las hizo. Estos derechos se han configurado como reales.

El derecho de propiedad conforma el derecho real por excelencia, el mismo dispone que el derecho real sea el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y demás previstas en el Código. El derecho real se define teniendo en cuenta su esencia, como un poder. Ese poder consiste en un señorío de la voluntad y se ejerce de propia autoridad, en forma autónoma e independiente de toda otra voluntad. Resulta de igual forma claro que se ejerce directamente sobre su objeto, sea éste mueble o inmueble. Consecuentemente, el beneficio del derecho real se saca directamente de la cosa, así es que el aspecto económico del derecho radica en el provecho que pueda sacarse de la cosa. La inmediatez con su objeto

constituye nota sobresaliente para caracterizarlo; justamente, el derecho se tiene cuando entre la persona y la cosa no existe intermediario alguno. Y puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos.

El Código Civil y Comercial de la Nación establece en su Libro Primero, Título III, el Capítulo 3° denominado 'Vivienda' - que viene a sustituir el régimen de Bien de Familia creado por la Ley 14.394 - incorporando la protección a la vivienda a favor de sus titulares. Sin perjuicio de la protección establecida, el Artículo 255° del citado Código contempla la desafectación en caso de expropiación, reivindicación o ejecución autorizada por este Capítulo, con los límites indicados en el Artículo 249° (conf. inc. e).

Es importante mencionar que el anterior Código Civil de la Nación incluía el Artículo 2511° – eliminado de la actual redacción del cuerpo normativo -, en el que establecía que nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de utilidad pública declarada en forma previa a la desposesión y justa indemnización, entendiéndose por "justa indemnización" no sólo el pago del valor real de la cosa, sino también del perjuicio directo que le venga de la privación de su propiedad.

La gran diferencia con el régimen del bien de familia, en el sistema de la ley 14.394 solo se protegía la familia y no la persona individual. En el sistema del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, toda persona, aunque viva sola, puede afectar el inmueble (lo importante es que el beneficiario viva en el inmueble). Así lo establecen los artículos:

- ARTICULO 246 NCCC.- Beneficiarios. Son beneficiarios de la afectación:
 - a) el propietario constituyente, su cónyuge, su conviviente, sus ascendientes o descendientes;
 - b) en defecto de ellos, sus parientes colaterales dentro del tercer grado que convivan con el constituyente.
- ARTICULO 247 NCCC.- Habitación efectiva. Si la afectación es peticionada por el titular registral, se requiere que al menos uno de los beneficiarios habite el inmueble. En todos los casos, para que los efectos subsistan, basta que uno de ellos permanezca en el inmueble.

La reforma toma en cuenta una tendencia que venía considerándose jurisprudencialmente, tal es el caso "CEBER, JUANA c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL s/RECURSO DIRECTO A CAMARA" (Cámara Nacional en lo Civil, Sala M, mayo de 2014). En el mismo, el Tribunal revocó la resolución dictada por el Registro de la Propiedad del Inmueble, mediante la cual se denegó el pedido de afectación del inmueble del que los actores son condóminos al régimen de Bien de Familia. El Registro negó la inscripción porque los actores son concubinos, sin hijos. El Tribunal consideró que "la finalidad del Bien de Familia no es sólo favorecer el fin social de la vivienda o unidad económica familiar, sino especialmente a la familia en sí misma. Por tanto, es a ésta como institución, y a todos los miembros que la componen en un pie de igualdad, a quienes va dirigido especialmente el beneficio de protección. Entonces, no hay razón alguna que justifique hoy la discriminación sobre el alcance de este último cuando la familia es de carácter convencional y no matrimonial. Mucho menos si la desigualdad se produce respecto del tipo familiar de hecho cuando no existen hijos en común...".

3.3 Ley 21.499. Expropiaciones

La ley 21.499 que regula la expropiación, establece en su artículo 1 que la utilidad pública que debe servir de fundamento legal a la expropiación, comprende todos los casos en que se procure la satisfacción del bien común, sea éste de naturaleza material o espiritual.

En cuanto a los sujetos activos, dispone que podrán actuar como expropiantes: 1) el Estado Nacional; 2) la Ciudad de Buenos Aires; 3) las entidades autárquicas nacionales y las empresas del Estado Nacional, en tanto estén expresamente facultadas para ello por sus respectivas leyes orgánicas o por leyes especiales; y 4) los particulares, sean personas de existencia visible o jurídica, siempre que estuvieren autorizados por la ley o por acto administrativo fundado en ley (art. 2). En cuanto a los sujetos pasivos, establece que la acción expropiatoria podrá promoverse contra cualquier clase de personas, de carácter público o privado (art. 3).

En lo que respecta al objeto, determina que pueden ser objeto de expropiación todos los bienes convenientes o necesarios para la satisfacción de la "utilidad pública", cualquiera sea su naturaleza jurídica, pertenezcan al dominio público o al dominio privado y sean cosas o no, siendo un requisito que dichos bienes sean *determinados*.

En este sentido, la expropiación podrá referirse genéricamente a los bienes que sean necesarios para la construcción de una obra o la ejecución de un plan o proyecto, en cuyo caso la declaración de utilidad pública debe hacerse en base a informes técnicos referidos a planos descriptivos, análisis de costos u otros elementos que fundamenten los planes y programas a concretarse mediante la expropiación de los bienes de que se trate, debiendo surgir la directa vinculación o conexión de los bienes a expropiar con la obra, plan o proyecto a realizar. Y agrega que en caso de que la declaración genérica de utilidad pública se refiriese a inmuebles, deberán determinarse, además, las distintas zonas, de modo que a falta de individualización de cada propiedad queden especificadas las áreas afectadas por la expresada declaración.

A su turno, los artículos 10 a 17 regulan lo referente a la indemnización, estableciendo que ésta comprenderá: 1) el valor objetivo del bien; 2) los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación; y 3) los intereses. La indemnización no comprende, entonces: 1) las circunstancias de carácter personal; 2) valores afectivos; 3) ganancias hipotéticas; 4) el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse; y 5) el lucro cesante.

Asimismo, dispone que la indemnización se pagará *en dinero efectivo*, salvo conformidad del expropiado para que dicho pago se efectúe en otra especie de valor. En torno a este tema, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha expresado: "*El concepto de indemnización que utiliza nuestra Constitución es más amplio*

que el de "precio" o "compensación" y, teniendo en consideración el lazo esencial entre el instituto expropiatorio y el principio de igualdad ante las cargas públicas, hace referencia al resarcimiento de un perjuicio". Algunas cuestiones importantes al respecto de la indemnización:

1. Ninguna ley puede modificar ni subvertir los principios de raigambre constitucional que han sido preservados aún ante el caso de leyes de emergencia y nunca una "indemnización previa" podrá entenderse como "crédito a cobrar por expropiación".
2. "El principio de "justa" indemnización", basado en la garantía de la propiedad (art. 17 de la Constitución Nacional) exige que se restituya íntegramente al propietario el mismo valor de que se lo priva".
3. "Si bien la expropiación se legitima por la necesidad que el Estado tiene de un bien, también debe afirmarse que el acto no cae en el ámbito prohibido de la confiscación gracias al inexcusable pago previo de la indemnización, que debe ser justa, actual e íntegra"
4. Los restantes artículos de esta ley regulan los aspectos relacionados al procedimiento judicial, plazo de la expropiación y la retrocesión.

En cuanto al plazo, la ley dispone que se tendrá por abandonada la expropiación — salvo disposición expresa de ley especial — si el expropiante no promueve el juicio dentro de los tres años de vigencia de la ley que la autorice, cuando se trate de llevarla a cabo sobre bienes individualmente determinados; de cinco años, cuando se trate de bienes comprendidos dentro de una zona determinada; y de diez años cuando se trate de bienes comprendidos en una enumeración genérica.

No regirá la esta disposición en los casos en que las leyes orgánicas de las municipalidades autoricen a éstas a expropiar la porción de los inmuebles afectados a rectificaciones o ensanches de calles y ochavas, en virtud de las ordenanzas respectivas.

Asimismo, se establece que el expropiado tendrá acción de retrocesión cuando al bien expropiado se le diere un destino diferente al previsto en la ley expropiatoria, o cuando no se le diere destino alguno en un lapso de dos años.

Del mismo modo, la ley contempla también los casos de expropiación irregular, que tiene lugar en los siguientes casos:

- b) Cuando existiendo una ley que declara de utilidad pública un bien, el Estado lo toma sin haber cumplido con el pago de la respectiva indemnización.
- c) Cuando, con motivo de la ley de declaración de utilidad pública, de hecho una cosa mueble o inmueble resulte indisponible por evidente dificultad o impedimento para disponer de ella en condiciones normales.

- d) Cuando el Estado imponga al derecho del titular de un bien o cosa una indebida restricción o limitación, que importen una lesión a su derecho de propiedad.

3.4 Otras normas relacionadas

Participación y acceso a la información:

- Ley 25.675: establece los presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y protección de la diversidad biológica y la implementación del desarrollo sustentable. El artículo 16 indica que las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, deberán proporcionar la información que esté relacionada con la calidad ambiental y referida a las actividades que desarrollan.
- Ley 25.831: establece los presupuestos mínimos de protección ambiental para garantizar el derecho de acceso a la información ambiental que se encontrare en poder del Estado, tanto en el ámbito nacional como provincial, municipal y de la Ciudad de Buenos Aires, como así también de entes autárquicos y empresas prestadoras de servicios públicos, sean públicas, privadas o mixtas.
- Decreto 1172/03: aprueba los Reglamentos Generales de Audiencias Públicas para el Poder Ejecutivo Nacional, para la Publicidad de la Gestión de Intereses en el ámbito del Poder Ejecutivo Nacional, para la Elaboración Participativa de Normas, del Acceso a la Información Pública para el Poder Ejecutivo Nacional y de Reuniones Abiertas de los Entes Reguladores de los Servicios Públicos, Formularios de inscripciones, registro y presentación de opiniones y propuestas. Asimismo, establece el acceso libre y gratuito vía Internet a la edición diaria del Boletín Oficial de la República Argentina.

Gestiones administrativas: por su parte, el procedimiento expropiatorio, sea por juicio o avenimiento, involucra necesariamente la interrelación de los aspectos físicos, fiscales, jurídicos y económicos que informan los sistemas catastrales territoriales de cada provincia ordenados conforme la Ley 26.209, los registros de la propiedad locales (Ley 17.801), los procesos de avalúo técnico del Tribunal de Tasaciones de la Nación y el diseño de obra según en comitente o el proyectista.

Diseño de alternativas: si bien no es una exigencia normativa estricta, la Ley de Obras Públicas 13.064 hace referencia a los informes y presupuestos emitidos por organismos técnicos que sustentan la obra. Las alternativas se encuadran en los estudios de factibilidad técnico y financiera del proyecto según sector. Asimismo, en los regímenes de EIA más recientes a nivel provincial, se incluye el análisis de alternativas como regla general, estando además contemplada en la legislación proyectada para reglamentar como presupuesto mínimo la institución del EIA.

3.5 Normativa Provincial (Referencia sintética)

TABLA 2: RESUMEN DE NORMATIVA PROVINCIAL

	Medida legislativa o práctica administrativa				
	Buenos Aires	Córdoba	Jujuy	Mendoza	Tucumán
Derecho a la propiedad privada / expropiación basada en utilidad pública	Son cubiertos por la CN, Art. 17, la CP y Ley 5708. La interpretación jurisprudencial y doctrinaria es amplia respecto al concepto de propiedad.	Son cubiertos por la CN, Artículo 17 y Ley 6394 y sus modificatorias. La interpretación jurisprudencial y doctrinaria es amplia respecto al concepto de propiedad.	La Ley 3018 y sus modificatorias regulan las expropiaciones sobre todos los bienes que por razones de utilidad pública se proceda a su expropiación	Son cubiertos por la CN, artículo 17, Ley Provincial 1447.	Son cubiertos por la CN y la Ley Provincial 5006.
Valuación de activos afectados	Conforme Art. 12 Ley 5708, pondera los siguientes elementos de juicio: a) Precio que se abonó en la última transferencia del dominio; b) Valuación asignada para el pago de la contribución directa (valor fiscal); c) Diligencias del último avalúo practicado por la Dirección de Catastro; d) Las ofertas fundadas hechas por el expropiante y el expropiado; e) Valor de las propiedades linderas similares en cuanto a situación, superficies y precios abonados en el transcurso de los últimos cinco años (valor mercado); f) Valores registrados en los Bancos oficiales de la localidad (valor mercado); g) Valores registrados en las subastas judiciales y particulares por martillero público, en la zona de ubicación del bien; h) Al valor de su productividad durante los últimos cinco años.	Según el Artículo 14 de la Ley de expropiación, el expropiante deberá ofrecer al sujeto en oportunidad del avenimiento un monto de dinero "...dentro del valor máximo que en concepto de total indemnización fije el Consejo General de Tasaciones de la Provincia incrementado en un 50 %...". Fracasado el avenimiento, el monto indemnizatorio será decidido en su diferencia en instancia judicial según los informes técnicos y dictámenes (Art. 15).	Declarada la utilidad pública, el Poder Ejecutivo hará saber al propietario del bien comprendido en la expropiación que éste será expropiado, invitándolo a que comparezca dentro del plazo de cinco días hábiles y que declare bajo juramento, el monto en dinero que considere suficiente a los efectos de la indemnización. El propietario del inmueble a expropiar puede declarar el monto en dinero que considere a los efectos de la indemnización, esto en una primera medida como parte inicial del procedimiento administrativo previsto por ley para la expropiación. No obstante, en el caso que el propietario del inmueble no efectúe la estimación de precio, el Poder Ejecutivo, estimará el quantum de la indemnización por dictamen técnico del Tribunal de Tasación de la Provincia, y al expropiado le quedará la opción de efectuar una contra oferta.	La primera oferta será determinada directamente por el sujeto expropiante conforme al avalúo para el pago de la contribución directa, el que podrá ser incrementado hasta un treinta por ciento (30 %). (Art. 11). Conforme al Art. 10, la indemnización que se fije —en la instancia judicial— será la resultante del análisis concurrente de los siguientes elementos de juicio, sin excluir otros que contribuyan a la misma finalidad: a) Precio que se abonó en la última transferencia de dominio, siempre que ésta no se hubiere realizado con posterioridad a la individualización del bien. b) Valuación asignada para el pago del impuesto de contribución directa. c) Las ofertas fundadas hechas por el expropiado y el expropiante, en el caso concreto de que se trate. d) Valores de propiedades linderas y precios abonados en los últimos cinco (5) años anteriores a la individualización del bien expropiado y los acordados en otras expropiaciones originadas por la misma obra pública a la que la indemnización de que se trate pudiera estar vinculada. e) Valores registrados por los Bancos nacionales y provinciales en la localidad o en los correspondientes a la zona en que se encuentre el bien a expropiar. f) Valor de su productividad o rentabilidad efectivas durante los últimos cinco (5) años, según la naturaleza de los bienes y el destino a que se los aplicaba.	Según el Art. 4 de la Ley de Valuación 7971°.- Se determinará separadamente el valor de la tierra y el de las mejoras y la suma de ambos constituirá la valuación total del inmueble. Según el Art. 6°.- El valor de la tierra libre de mejora determinará: En los inmuebles urbanos, el valor de cada inmueble se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico, determinado según los precios medios de mercado a valores corrientes al momento de la valuación.
Tipo de indemnización	Justa, integral y previa a la expropiación.				

Lucro cesante	No integra el valor indemnizable. En algunos casos se puede reconocer un precio por valor llave" o intangibles como "empresa en marcha".				
Concepto de indemnización integral	<p>El monto indemnizatorio abarca, según los artículos 6 y 8 de la Ley 5708:</p> <ul style="list-style-type: none"> • el justo valor de la cosa o bien a la época de la desposesión; • los perjuicios que sean una consecuencia forzosa y directa de la expropiación. • los intereses del importe de la indemnización calculados desde la época de la desposesión; • El valor histórico, artístico y panorámico del bien expropiado solo en aquellos casos en que sea el motivo determinante de la expropiación. <p>La jurisprudencia de SCJBA lo conceptúa como un resarcimiento completo, que asegure la integridad del justo valor de la cosa de la que es desposeído y la intangibilidad del patrimonio del afectado (autos "Fisco de la Provincia de Buenos Aires v. Francano de Campana, María A. y otros s/expropiación", del 01/04/2004).</p>	<p>Conforme la Ley 6394 la indemnización comprende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. el valor objetivo del bien 2. los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación; 3. el importe que correspondiere por depreciación de la moneda y el de los respectivos intereses. 	<p>Indemnización prevista en el art.17 de la Ley en cuestión, la misma debe fijarse en dinero – salvo que el expropiante y expropiado convengan en sustituir el total o parte de ella por trabajo, material u otra contraprestación-, y sólo comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata a la expropiación. No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, ni ganancias hipotéticas. Tampoco se considerará el valor panorámico o el derivado de hechos de carácter histórico. El valor de los bienes debe estimarse por el que hubieren tenido si la obra no hubiese sido ejecutada ni aún autorizada.</p>	<p>La indemnización comprende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. el valor objetivo del bien 2. los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación; 3. el importe que correspondiere por depreciación de la moneda y el de los respectivos intereses 	<p>Art.10.- La indemnización sólo comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa o inmediata de la expropiación. No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, lucro cesante ni el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse. Integrarán la indemnización el importe que correspondiere por depreciación de la moneda y el de los respectivos intereses.</p> <p>Art.11.- No se indemnizarán las mejoras realizadas en el bien con posterioridad a la publicación de la ley expropiatoria, salvo las siguientes: 1. Las mejoras necesarias. 2. Tratándose de inmuebles rurales, los gastos demandados por las labores ordinarias de la explotación a la que el bien estaba destinado, cuando hubieren pasado seis (6) meses de la publicación de la ley de expropiación sin haber el expropiante entrado en posesión del inmueble.</p> <p>Art.12.- La indemnización se pagará en dinero, excepto conformidad del expropiado para que dicho pago se efectúe en otra especie de valor.</p> <p>Art.13.- No serán oponibles al expropiante los contratos celebrados por el propietario con posterioridad a la publicación de la ley expropiatoria que impliquen la declaración o la constitución de algún derecho relativo al bien.</p>
Procedimiento de adquisición de activos	Por acuerdo voluntario o avenimiento con el acuerdo del propietario, o mediante juicio expropiatorio.				

3.6 Análisis del plexo normativo a la luz de la PO 4.12

En el 2011, el Banco Mundial llevó a cabo un análisis de las brechas entre las normas y prácticas relativas a los procedimientos expropiatorios y al tratamiento de personas desplazadas por proyectos de desarrollo en la Argentina, con los objetivos y principios de la PO 4.12 del Banco Mundial sobre Reasentamiento Involuntario.

En este sentido, el estudio concluyó que existen correspondencias entre la PO 4.12 y la legislación nacional en cuanto al tratamiento de personas afectadas por procesos expropiatorios que tienen claros derechos de propiedad sobre los bienes expropiados. Por su parte, las mayores asimetrías identificadas se presentan cuando los procesos expropiatorios desplazan a personas sin derechos reconocidos sobre las tierras que ocupan debido a que la normativa sobre expropiación protege a propietarios legales y no cubre las pérdidas de bienes, ingresos y medios de subsistencia que pueden sufrir personas sin derechos a la tierra que ocupan.

Por su parte, los procesos de expropiación no incluyen formalmente procesos de consulta, resultando común el uso del procedimiento de EIA como la instancia de participación ciudadana. De ahí la importancia de la manera en que se planean y coordinan los diferentes procesos ligados a un proyecto de desarrollo.

TABLA 3: RESUMEN DE LAS CORRESPONDENCIAS Y BRECHAS OBSERVADAS

Correspondencias con la PO 4.12	Brechas
<p>Tanto la PO 4.12 como el marco legal argentino a nivel nacional y provincial reconocen que las personas expropiadas de sus bienes tienen derecho a ser indemnizadas por daños y perjuicios. La protección que ofrece la legislación argentina a personas que tienen derechos legales formales sobre los bienes que son objeto de expropiación es similar a la ofrecida por la PO 4.12.</p> <p>El proceso de licenciamiento ambiental en Argentina requiere que los impactos potenciales adversos de los proyectos de desarrollo, incluyendo el desplazamiento involuntario de personas, sean</p>	<p>Si bien los propietarios de bienes expropiados tienen una protección adecuada bajo la normativa Argentina, la manera en que ésta se aplica es altamente dependiente de la confluencia de acciones de varias dependencias sin subordinación entre sí y a menudo sin concatenación formal de procesos decisorios y procedimientos administrativos.</p> <p>La normativa sobre expropiación no contempla compensación en especie (tierra por tierra) en casos en que la indemnización en efectivo no es apropiada para solucionar el problema que la expropiación crea al propietario afectado.</p>

<p>adecuadamente mitigados a través de medidas o planes específicos.</p> <p>El proceso de licenciamiento incluye el requisito de audiencia o consulta pública y de la participación ciudadana para la autorización de actividades con efectos negativos y significativos.</p>	<p>En casos de expropiación, no hay un marco general que proteja a ocupantes informales por pérdida de bienes, ingresos y medios de subsistencia.</p>
---	---

TABLA 4: NIVEL DE CORRESPONDENCIA DE LA NORMATIVA NACIONAL Y PROVINCIAL RESPECTO A LA PO 4.12

Referencia: NC=No Contempla; CP=Coincidencia Parcial; CS=Coincidencia Similar; CC=Coincidencia Completa.

Resumen	CN	Nación	Jurisprudencia
Objeto expropiable	CC	CC	CS
Determinación objeto a expropiar	CC	CC	CS
Derechos expropiados	CC	CC	CS
Alcance monto indemnizatorio	CS	CC	CS
Determinación monto indemnizado	CS	CC	CS
Desapoderamiento del bien	CC	CC	CS
Transferencia de la propiedad al expropiante	CC	CC	CS

En términos generales, el estudio afirma que existen más similitudes que diferencias entre las normas del Banco sobre reasentamiento involuntario y las de la legislación argentina. La mayor asimetría entre el sistema argentino *vis a vis* la PO 4.12, radica en que la concepción del sistema argentino está orientada hacia una tutela de la propiedad privada en su concepción clásica "civilista". El sistema expropiatorio ampara integralmente todas las formas de la propiedad reconocidas en el Código Civil, pero no se expide respecto de otros tipos de intereses o expectativas que, sin llegar a constituir un derecho de propiedad, constituyen la base para un reclamo legítimo sustentado en otros instrumentos jurídicos en materia de derechos sociales y económicos, tales como los tratados de protección de derechos humanos, o los

derechos económicos y sociales consagrados por la ONU, incluyendo la consideración de grupos o comunidades en riesgo, minorías étnicas u otros grupos vulnerables.

Por su parte, las asimetrías vinculadas con el sistema expropiatorio se presentan fundamentalmente, aunque no radicalmente, en torno a: el concepto de reparación integral, el de depreciación, el de lucro cesante, y en menor medida el concepto de expropiación parcial. El concepto de reparación integral del sistema expropiatorio argentino es a grandes rasgos compatible con la definición de la PO. 4.12.

En cuanto a las exigencias en materia de información a la población o las consultas previas al reasentamiento, en términos generales, el Banco no las identifica consignadas en forma específica en los regímenes de expropiación, sin perjuicio de lo cual muchas provincias consignan un régimen para la tramitación de los proyectos a través del procedimiento de EIA, en el cual se incluye una instancia de participación ciudadana.

Sobre la base de lo analizado y a fin de salvar las brechas existentes entre la normativa nacional y provincial de la República Argentina y los requerimientos de la PO 4.12, se presenta una tabla comparativa en el Apéndice F.

4 Arreglos Institucionales

Se presentan en este Capítulo los arreglos institucionales definidos para la implementación del Componente 2 del Programa, con énfasis en la estructura y responsabilidades específicas para la gestión del presente MPR.

El organismo ejecutor será la Secretaría de Vivienda y Hábitat (SVyH) perteneciente al Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, asistido técnicamente por la Subsecretaría de Hábitat y Desarrollo Humano (SSHvDH).

La SVyH tendrá la responsabilidad institucional y el control presupuestario para la ejecución del Programa y, conjuntamente con SSHvDH, cumplirá las funciones estratégicas y de organización de la ejecución del Componente 2. Específicamente, la Unidad de Coordinación Nacional (UCN), que dependerá orgánicamente de la SVyH, desempeñará la coordinación administrativa del Programa y la supervisión financiera de los proyectos.

Debido a la especificidad de las acciones a realizar, la UCN contará con la asistencia técnica y estratégica de una Unidad Ejecutora en la Subsecretaría de Hábitat y Desarrollo Humano (SSHvDH) que implementará los proyectos en el ámbito del Componente 2 "Mejora Integral del Hábitat".

La SSHyDH tendrá la responsabilidad de la identificación y priorización de los proyectos a financiar, y asistirá técnicamente en la formulación de los proyectos y su gestión socio-ambiental, en la supervisión de las obras y de la implementación de los PR, si hubiere.

La ejecución del Componente 2 del Programa, incluyendo al implementación de los PR se realizará en forma descentralizada a través de las Unidades Ejecutoras Provinciales y/o Municipales (UEPs y/o UEMs), según corresponda, en calidad de organismos subejecutores del Programa, para lo cual la SVyH suscribirá con las provincias y los municipios que deseen adherir al Programa los Convenios Marco de Adhesión (CMA) a través de los cuales el Poder Ejecutivo Provincial o la Administración Municipal aceptarán las condiciones del Programa y las del Convenio de Préstamo suscrito entre la Nación y el BIRF. Las provincias y los municipios involucrados, para que los proyectos que presenten resulten elegibles, deberán asegurar que dispondrán de suelo urbano apto para albergar a las familias que eventualmente deban ser relocalizadas.

La gestión de los proyectos estará a cargo de las UEP y/o UEM. Este esquema prevé una alta participación de las mismas, quienes realizarán la formulación y seguimiento de los proyectos, los procesos de adquisición, la certificación de los avances de obra, el seguimiento financiero de las obras y el procedimiento de pago. Asimismo, deberán garantizar el mantenimiento de las obras y la sostenibilidad de los servicios. A tal efecto las UEP o UEM contarán con equipos técnicos interdisciplinarios que garanticen el cumplimiento de sus obligaciones.

A fin de establecer mecanismos ágiles de aprobación, gestión y articulación, necesarios para la formulación, ejecución, operación y mantenimiento del proyecto, la UEM/UEP convocará a una Mesa de Gestión que estará conformada por representantes de los actores institucionales vinculados con el proyecto (Provincia, Municipio, organismos responsables de la regularización dominial a nivel provincial y/o municipal, empresas prestatarias de servicios, colegios de escribanos, de ingenieros y otras entidades profesionales, organismos de control provinciales o municipales, ONG, programas federales de vivienda y otros programas que se articulen con el Programa). Se prevé la participación de los vecinos en la mesa de gestión. En ese ámbito se interiorizarán de los alcances y efectos en la vida de la comunidad y participarán en la formulación y concepción de los mismos. Asimismo, resulta ser un mecanismo ágil de aprobación, gestión y articulación, necesario para la formulación, ejecución, operación y mantenimiento de los proyectos.

Con los acuerdos alcanzados luego de la primera reunión de la Mesa de Gestión, se firmará un Acta Acuerdo (AA) con los compromisos específicos para el desarrollo de la intervención. Dicha AA permitirá identificar posibles desvíos y acciones correctivas, con responsables y plazos, que complementarán el AA.

Para la autorización de la realización de obras se firmarán Convenios Específicos de Obra con las empresas que resultaran adjudicatarias en el proceso de licitación una vez que se haya obtenido la aprobación de la elegibilidad del proyecto por parte del Banco Mundial.

Finalmente, la ejecución de la obra finalizará al realizar el traspaso de la infraestructura pública a los prestatarios de servicios, suscribiendo un Convenio de Transferencia de Obra (CTO) con las empresas prestadoras de servicios incluyendo el compromiso de operar y mantener las inversiones de acuerdo al marco regulatorio vigente en la respectiva provincia o municipio.

Tanto la UCN como as UEP y UEMs tienen experiencia previa relativa al proceso de reasentamiento ya que tienen a su cargo la implementación del Programa de Mejoramiento de Barrios (PROMEBA) y el Programa de Desarrollo Social en Áreas Fronterizas del Noroeste y el Noreste Argentinos (PROSOFA); ambos programas con financiamiento externo y con lineamientos similares en relación a la gestión de los riesgos ambientales y sociales.

5 Potenciales impactos sociales de las obras (Etapas de Construcción y Operación)

Se listan a continuación impactos sociales generalmente asociados a las obras de urbanización.

Impactos Positivos:

Los beneficios durante las fases de construcción y operación de los sub-proyectos se derivan de:

- Mejora sustancial del hábitat por la provisión de servicios básicos
- Mejora de la salud e higiene y disminución de costos asociados con el tratamiento de estos problemas de salud
- Reducción de la vulnerabilidad a las inundaciones a través de más y mejores sistemas de drenaje urbano
- Mejoras en la accesibilidad y conectividad del barrio
- Las mejoras del espacio público se reflejan en impactos positivos tanto desde lo social como de lo ambiental
- Empleo directo e indirecto y la creación de efectos multiplicadores en la cadena de suministro de bienes, y servicios
- Ahorro de tiempo y generación de ingresos y contribución en las economías locales y desaliento de la migración
- Con la regularización dominial de los inmuebles, sus titulares tienen la posibilidad de ingresar en la economía formal
- Otros: mejora de transparencia de los servicios, mayor oferta y confiabilidad y mejora economía.

Impactos Negativos Directos:

- Incremento del riesgo de accidentes de operarios y resto de la población; molestias visuales, sonoras y por emisiones atmosféricas sobre la población vecina a las obras; afectación temporal de actividades residenciales y comerciales; molestias a la población por alteración del movimiento urbano normal y obstrucción del tránsito y transporte público (efecto barrera); molestias a la población por interrupción de servicios; entre otros, durante la etapa constructiva.
- Reasentamiento Involuntario.

Negativos Indirectos

- Efecto de aburguesamiento (gentrification⁷), por aumento del valor de la tierra por mejoras de los servicios y desplazamiento de personas con menores recursos.

6 Preparación del Plan de Reasentamiento

6.1 Estudios para la formulación del Plan de Reasentamiento

Toda relocalización poblacional plantea un complejo marco de resoluciones donde se deberá trabajar el impacto generado. El plan de acciones que se formule deberá prever cuidadosamente la incorporación de todos problemas sujetos a resolución, teniendo en cuenta que el acuerdo social debe ser el punto de partida y marco en que deberán tratarse todos los temas. Si una vez identificados los impactos sobre la población, en términos de impactos en inmuebles afectados y/o impactos sobre la productividad económica, y se establece la necesidad del desplazamiento físico y/o económico permanente y/o temporal, se iniciarán una serie de estudios para la formulación del Plan de Reasentamiento: el Censo y Diagnóstico socioeconómico incluyendo diagnóstico de ingresos familiares, el levantamiento topográfico, el estudio de los títulos y la tasación de los inmuebles. Estos estudios se describen a continuación.

6.2 Censo y Diagnóstico Socio-económico

Consiste en la realización de un Censo detallado de las unidades sociales (personas, familias y unidades económicas) residentes en los predios del área afectada por el reasentamiento involuntario. El objetivo del mismo es contar con la información que permita conocer las características demográficas, sociales, económicas y culturales de propietarios y residentes en las tierras que demanda el proyecto afectados por el reasentamiento involuntario. El censo debe involucrar a todas las personas que residen o tengan derechos sobre los inmuebles afectados cualquiera sea su condición jurídica.

Dentro de los objetivos se encuentran: cuantificar las unidades sociales a desplazar que tienen derechos sobre los inmuebles afectados, elaborar un listado oficial de los propietarios y residentes de los predios

⁷ Efecto de Aburguesamiento (Gentrification, en inglés): restauración de áreas degradadas urbanas de la clase media, que resulta en el desplazamiento de personas de bajos ingresos.

requeridos por el proyecto, conocer las expectativas de la población, disponer de una línea de base para evaluar los impactos generados por el desplazamiento e identificar posibles impactos del reasentamiento sobre la población que no será desplazada.

Los datos del diagnóstico socioeconómico aportarán información fundamental sobre la economía y las formas de organización social local, a partir de la cual se deberán determinar las intervenciones apropiadas y sostenibles. El proceso debe iniciarse con un exhaustivo acercamiento a la comunidad, que permita tener en claro sus necesidades y las expectativas con respecto a su reubicación. Se deberán identificar las características particulares de la población teniendo en cuenta los aspectos culturales, étnicos, los grupos étnicos, la perspectiva de género, la relación de las familias con el espacio, con las instituciones, etc., a fin de contemplar dichos aspectos tanto en la propuesta como en la intervención en sí misma. También se deberá llevar a cabo un recuento exhaustivo de la población a fin de dimensionar el proyecto y poder determinar la población que resultará elegible para recibir asistencia y/o compensación.

Por otra parte, será necesario acordar la metodología utilizando los instrumentos diseñados por el programa para el relevamiento de datos poblacionales que contemple la caracterización simplificada de la vivienda o unidad habitacional y de la familia que la habita, en términos de: número de cuartos, instalaciones sanitarias, identificación del jefe de familia, tiempo de permanencia del grupo familiar en esa vivienda o en la zona del proyecto, número de moradores de la vivienda, incidencia eventual de más de una familia por vivienda, distancias consideradas aceptables con relación al asentamiento actual, capacidad de pago, identificación de los factores o actores que faciliten o dificulten el proceso de relocalización, relevamiento de las organizaciones no gubernamentales y entidades intermedias de la comunidad con inserción en el barrio y/o área de influencia, a los efectos de verificar la posibilidad de interacción y capacidad de integración de los nuevos vecinos, expectativas de participación y continuidad de proyectos comunitarios existentes o puesta en marcha de nuevos proyectos.

Como se mencionara más arriba, la realización del censo define una fecha límite para el reconocimiento del derecho a recibir asistencia en el proceso de reasentamiento por ello es de importancia lograr que la población esté enterada de la existencia de esa fecha de corte. El censo se realizará a través de visitas domiciliarias a los jefes de hogar de las familias residentes, a los propietarios de las unidades económicas y a los vendedores y artesanos que desarrollan sus actividades en el espacio afectado por el Proyecto. En los casos en que se observe la utilización del espacio público para la realización de actividades económicas de carácter informal, se describirán las condiciones en que las mismas tienen lugar, detallando, al menos, el número total de unidades sociales, el tipo de actividades económicas que realizan, los ingresos netos diarios y la existencia de permisos municipales para el desarrollo de esas actividades.

Consolidados y validados los resultados del registro de unidades sociales afectadas, ese listado servirá para definir la población incluida en el Plan de Reasentamiento. Se elaborarán fichas de predio y de unidad social, y se sistematizará y analizará la información.

6.3 Levantamiento Topográfico

Este estudio tiene por objetivo construir un cuadro detallado de todas las pérdidas físicas que ocasionará el proyecto. Para ello es necesario hacer el inventario de la totalidad de las tierras y los bienes físicos involucrados. El inventario debe incluir información sobre el uso del suelo, una descripción de la vivienda y las estructuras conexas.

Es recomendable que en las visitas para elaboración de levantamientos topográficos y tasación asista un profesional social. Las visitas deben documentarse con actas firmadas por los funcionarios y los propietarios o personas que reclaman derechos sobre el inmueble.

El levantamiento topográfico implica:

- Revisión de la documentación obtenida en la fase de diseño.
- Elaboración de los listados de inmuebles afectados.
- Contratación de levantamientos topográficos de cada uno de los inmuebles requeridos. Elaboración de planos.
- Divulgación e información a propietarios y residentes de los predios requeridos sobre fechas y horarios del levantamiento topográfico y sobre la documentación requerida (las fechas y horarios deben ser acordados con la comunidad).
- Elaboración de los levantamientos topográficos con un inventario de bienes afectados por cada predio.

6.4 Estudio de Títulos

Durante la elaboración de los levantamientos topográficos se recolectarán los documentos necesarios para el estudio de títulos (escrituras, promesas de compraventa, recibos de pago de impuesto inmobiliario, servicios públicos y demás documentos pertinentes). Se elaborará un acta de recibo de estos documentos donde conste el tipo de documento entregado y fecha.

Las áreas jurídicas de la Unidad Ejecutora Provincial o Municipal (UEPs, UEMs) con la asistencia técnica de la SSHyDH y en su caso el Tribunal de Tasaciones o la Fiscalía de Estado de cada provincia estudiarán los títulos de cada uno de los inmuebles afectados, conciliando la información jurídica con la catastral, se confeccionarán listados de los titulares de derechos reales indicando las limitaciones y gravámenes sobre los inmuebles, se conciliarán los datos provenientes de los estudios de títulos, registro topográfico,

tasaciones y datos sociales sobre cada uno de los inmuebles y se identificarán los casos que exigen un manejo especial (poseedores⁸, usufructuarios de hecho⁹, etc.).

6.5 Tasación de Inmuebles

Tratándose de la desposesión de inmuebles, se dará intervención al Tribunal de Tasaciones de la Nación, organismo regido por la Ley Nacional Nº 21.626, (www.ttn.gov.ar) o a la Fiscalía de Estado de cada provincia, según corresponda.

Los poseedores serán asistidos por las áreas específicas del Municipio o Provincia con el acompañamiento del equipo de campo en la resolución de su situación habitacional en igual o mejores condiciones que las que tenían en el lote afectado por las obras del Programa.

En cuanto a la indemnización por el suelo se seguirán los procedimientos extrajudiciales y judiciales aplicables (Ver marco jurídico). El objetivo es determinar el valor comercial de los inmuebles¹⁰ requeridos y de las pérdidas de ingreso y renta, si es el caso. Los métodos de tasación, en cuanto a la normativa nacional se encuentra previsto en la Ley 21.499 en concordancia a las normas que emite el Tribunal de Tasaciones de la Nación. En cuanto a la normativa provincial, los métodos para determinar el monto indemnizatorio varían según la jurisdicción (Ver 3.4 Normativa provincial).

Se recomienda que en las visitas de los tasadores asista un profesional de las ciencias sociales. La visita debe documentarse con actas firmadas por los funcionarios y los propietarios o personas que reclaman derechos sobre el inmueble.

En los casos de interés social se llevará a cabo el mismo procedimiento de tasación, el cual estará exceptuado de los aranceles relativos al pago de servicios de asesoramiento y avalúo que presta dicho organismo, teniendo en cuenta las particularidades especiales que se desprendan del carácter informal de las tenencias y mejoras.

6.6 Identificación de Impactos y Categorías de Reasentados

Una vez sistematizada y consistente la información censal y conocido el relevamiento topográfico, se procederá a identificar los grupos de población en principio afectados. Además del cómputo genérico se estructurarán las categorías, en base a las variables introducidas en el censo.

⁸ El Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994) define en su artículo 1909 que hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no.

⁹ El Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994) define al usufructo como el derecho real de usar, gozar y disponer jurídicamente de un bien ajeno, sin alterar su sustancia. El Usufructo de hecho es el uso, el goce y la disposición de un bien ajeno sin ejercer el derecho real.

¹⁰ Se refiere a tierra y/o construcciones.

Se identifican y analizan los impactos que causará el desplazamiento en los propietarios y residentes en los inmuebles requeridos por el proyecto como así también los impactos que afrontarán los vendedores y trabajadores formales e informales que llevan adelante sus actividades en el área de afectación del proyecto. A partir de ese análisis y ponderación de impactos se definen las medidas de mitigación o compensación correspondientes.

El impacto del Proyecto en dimensiones tales como la tenencia y el uso del inmueble, actividades económicas en los predios o en el espacio público del área afectada o en industrias o talleres, la accesibilidad a los servicios educativo y de salud, las redes sociales de ayuda mutua y reciprocidad son dimensiones del contexto socioeconómico que registran impactos determinantes en lo que hace al posible empobrecimiento de la población. Por ello, se analizarán los impactos con base en esas dimensiones y se clasificará la población de acuerdo con el tipo de impacto que enfrentarán. Esta clasificación facilitará determinar los grupos de población objetivo para cada medida de mitigación o compensación.

TABLA 5: TIPO DE IMPACTOS Y VARIABLES

Variables	Impactos	Categorías
Afectación parcial del inmueble	Pérdida parcial del inmueble	Propietarios con afectación parcial
Afectación total del inmueble	Pérdida total del inmueble	Propietarios, poseedores
Residencia en el inmueble	Pérdida de la vivienda	Propietarios, poseedores, arrendatarios, usufructuarios
Actividad económica en el inmueble afectado, o en el área afectada, o renta derivada del inmueble	Pérdida parcial o total de los ingresos	Rentistas, propietarios de comercios, industrias o servicios
Lugar de asistencia a la educación.	Pérdida de acceso a la educación o incremento en costos de transporte para la asistencia	Población en edad escolar que estudia cerca de su vivienda y no utiliza transporte para llegar al establecimiento educativo
Lugar de asistencia a los servicios de salud	Pérdida de acceso a la salud o incremento en costos de transporte para la asistencia	Población que asiste a centros de Salud u Hospitales cercanos y que no utiliza transporte

Apoyo y solidaridad por parte de familiares que viven cerca o de vecinos	Pérdida de redes sociales e incremento en costos para cubrir falta de apoyo	Población que recibe apoyo de familiares o vecinos
Participación comunitaria	Pérdida de organizaciones comunitarias	Población que participa en las organizaciones sociales locales

El diseño de medidas de mitigación o compensación apropiadas para prevenir procesos de empobrecimiento de la población desplazada requiere del análisis combinado de las pérdidas que sufren las unidades sociales.

Los criterios de elegibilidad de las personas para ser compensadas, indemnizadas y/o asistidas por el PR, y las alternativas de compensación y/o asistencia que éste les ofrezca serán para los siguientes casos:

- a) aquellos que tienen derechos legales oficialmente establecidos respecto de las tierras
- b) aquellos que no tienen derechos legales oficialmente establecidos respecto de las tierras en el momento de iniciarse el censo, pero que reclaman algún derecho a esas tierras o activos, a condición de que su reclamación esté reconocida en la legislación del país o se reconozca mediante un proceso indicado en el plan de reasentamiento, y
- c) los que carecen de un derecho legal o una pretensión reconocibles respecto de la tierra que ocupan.

Las personas a que se hace referencia en los incisos precedentes a) y b) recibirán compensación según la legislación aplicable por las tierras que pierden, además de asistencia para traslado, viviendas o sitios para vivienda transitoria o según el caso, en iguales o mejores condiciones que las precedentes como mínimo equivalentemente ventajosos a los del sitio antiguo. Se les ofrecerá apoyo después del desplazamiento durante un período de transición, basado en una estimación prudente de tiempo necesario para restablecer sus medios de subsistencia y sus niveles de vida.

Las personas a que se hace referencia en el inciso c) recibirán asistencia en lugar de compensación por las tierras que ocupan, y otro tipo de asistencia, según proceda, para lograr los objetivos establecidos en la presente política, si ocupan la zona abarcada por el proyecto con anterioridad a una fecha límite establecida por la Subsecretaría de Hábitat y Desarrollo Humano y sea aceptable para el Banco. La asistencia podrá consistir en tierras o materiales o capacitación para la autoconstrucción o asistencia de otro tipo según corresponda¹¹. Se gestionará su inclusión en programas de vivienda del Estado provincial o se los asistirá en la adquisición de la vivienda.

¹¹ El tipo de alternativa que se ofrezca a la persona afectada estará directamente vinculado con la situación en la que estaba dicha persona antes de la existencia del proyecto (ej. si había construido mejoras sobre el terreno), asegurándose en cualquier caso de que la calidad de vida de esa persona mejorará a partir de la solución provista, o al menos mantendrá su nivel de vida igual a como estaba antes de que existiera el proyecto.

Para cualquiera de los tres casos mencionados arriba, en el caso de que la persona o grupo de personas afectadas pertenezca(n) a un pueblo originario/indígena, los procesos se llevarán a cabo de una manera culturalmente apropiada en base a los lineamientos establecidos en el Marco Nacional de Planificación para Pueblos Indígenas (MPPI). Asimismo, se considerarán acciones particulares que puedan requerirse en el caso de que alguno(s) de los afectados tenga movilidad reducida y requiera acciones adicionales como parte de la compensación y/o necesite asistencia especial en el proceso de reasentamiento.

El requisito para comprobar la elegibilidad es estar registrado en el Censo de afectados¹². La ‘fecha de corte’ para definir la población beneficiaria de un Plan de Reasentamiento será la misma de publicación del Censo con el listado de los jefes/as de las unidades sociales elegibles con su correspondiente número de identificación.

Para evitar modificaciones posteriores, en las reuniones de información se acordará tener los listados disponibles para la revisión por parte de la población beneficiaria en los sitios de atención y se dará un tiempo de 15 días para realizar cualquier ajuste que se requiera por omisiones o errores del censo. En forma excepcional, en el supuesto de que existiera un lapso prolongado entre la fecha de corte referida y el inicio de la obra, se deberá realizar una actualización del censo.

6.7 Análisis y Selección de Alternativas de Compensación y Asistencia para el Reasentamiento

En los casos en que el desplazamiento de población y/o actividades económicas sea inevitable, las alternativas que se propongan a los afectados se ajustarán a la realidad concreta de cada afectación. La Unidad Ejecutora Provincial o Municipal (UEPs, UEMs) según corresponda, brindará acompañamiento a lo largo de todo el proceso relativo a las cuestiones legales y sociales para la adquisición del inmueble de reposición y el restablecimiento o mejora de las condiciones socioeconómicas de las personas y familias.

El Plan de Reasentamiento incluirá acciones dirigidas a las personas que obtienen su ingreso del inmueble afectado. Para el caso de vendedores en el espacio público, se deberán planificar y realizar acciones con el objetivo de lograr la reubicación de dichas actividades y el mejoramiento en las actuales condiciones de trabajo a partir del cambio de locación.

Si el desplazamiento está acompañado por la pérdida en el acceso a los servicios de salud, educación y transporte de la población relocalizada, entonces se diseñarán las acciones imprescindibles para garantizar un acceso equivalente en el nuevo lugar de residencia. En los casos en que se hayan identificado personas o grupos que por sus condiciones sociales, culturales, económicas o psicológicas resulten más vulnerables que otros a los impactos generados por el desplazamiento, se les brindará una atención especial para restablecer su condición socioeconómica (ver sección 6.7.1).

¹² Referido en el 4.2, “Censo y diagnóstico Socio-económico”

Para las situaciones en que una persona, una familia u otra unidad social vea adversamente afectadas su propiedad, su residencia o su ocupación de un lugar, o cuyo ingreso o nivel de vida se vean adversamente impactados, por efecto físico directo de las obras, se ofrecerán soluciones alternativas.

En los casos de las personas que no detentan títulos sobre la vivienda o el lugar que ocupan se deberá definir claramente la situación legal con relación al inmueble afectado y, previa evaluación y diagnóstico de la situación socio-económica de cada caso en particular, se analizará la modalidad de la asistencia a brindar a las personas o grupos familiares afectados. Las alternativas de asistencia podrán comprender la ayuda financiera, la entrega de materiales para la construcción, aporte de lotes -con o sin servicios-, o diferentes soluciones habitacionales (vivienda, hospedaje, alquiler temporario -de vivienda o local comercial-). Estas soluciones deberán ser consensuadas individualmente con cada uno de los afectados y adaptadas a sus necesidades.

Serán condiciones para ser beneficiario del Plan de Reasentamiento y de las diferentes alternativas de solución que éste ofrezca:

- Residir y/o desarrollar una actividad económica en los predios requeridos para la construcción de las obras, no importa si sea propietario o poseedor, pero con reconocimiento de las áreas sociales de las autoridades locales y la comunidad.
- Estar registrado en el censo oficial efectuado en el estudio socioeconómico.

6.7.1 Estrategias de acción para grupos sociales vulnerables

A continuación, se presenta una lista no exhaustiva de grupos sociales que pueden resultar particularmente vulnerables frente al desplazamiento físico o económico que pudiera eventualmente resultar de la implementación de los proyectos:

- Mujeres jefas de hogar
- Población LGTBI
- Personas con discapacidad
- Personas afectadas cuyos medios de subsistencia dependan particularmente de la tierra
- Migrantes
- Poseedores u ocupantes irregulares de la tierra
- Poblaciones Indígenas o minorías étnicas
- Niños y tercera edad

A partir del censo y el estudio socio-económico, se deberán llevar a cabo focus groups con aquella población que se identifique como particularmente vulnerable a fin de identificar claramente las necesidades de dicha población y desarrollar acciones específicas a fin de mitigar los impactos negativos sobre ellos y contribuir a minimizar su condición de vulnerabilidad frente a las acciones del proyecto.

A partir de los resultados de este estudio, se deberán identificar:

- Horarios y lugares convenientes para realizar reuniones y consultas que garanticen la participación de mujeres (i.e. brindar cuidado de niños, reuniones que se lleven a cabo cuando los niños están en la escuela o reuniones separadas para este grupo) y de personas con discapacidad (i.e. lugares accesibles, cercanos o con traslado garantizado).
- Formatos y lenguajes socio-culturalmente accesibles para el desarrollo de materiales informativos y de divulgación de la información del proyecto.

Las acciones particulares para los grupos previamente identificados podrán incluir:

- Recaudos adicionales a fin de evitar el desplazamiento físico o económico de población indígena
- Facilidades de crédito para estos grupos, cuando se considere oportuno.
- Facilitación de la articulación de estos grupos con programas sociales provinciales o nacionales existentes.
- Consideración de medidas necesarias para garantizar que los niños y jóvenes puedan continuar sus estudios o que los mismos no serán interrumpidos por el reasentamiento.
- Desarrollo de medidas específicas para la tercera edad durante su traslado, considerando condiciones de salud.
- Priorización de la compensación “tierra por tierra” para los casos de poblaciones cuyos medios de subsistencia dependen de la tierra.
- Definición de alternativas claras para los poseedores u ocupantes irregulares de la tierra (en base a lo dispuesto en la Tabla 6).

6.8 Categorías de Reasentados y alternativas de compensación y/o asistencia

Como se mencionará más adelante, existen diferentes alternativas de compensación y/o asistencia según sean las afectaciones y los tipos de afectados. En las secciones siguientes se explican en detalle las acciones que se deberán desarrollar para los casos de propietarios (así como personas con derechos reconocibles por la legislación argentina), por un lado, y de poseedores no propietarios, por el otro. A continuación se presenta un cuadro resumen:

TABLA 6: ALTERNATIVAS DE COMPENSACIÓN Y/O ASISTENCIA

Tipos de Afectación	Alternativa
Afectación de tierra con o sin mejoras	<p>Si es propietario o posee derechos reconocibles por la legislación argentina ¹³:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compensación de tierra por tierra (como primera opción, en todos los casos en los que esto sea posible) o adquisición de la tierra a costo de reposición¹⁴ que permita su sustitución por otra de prestaciones equivalentes. • Compensación de las mejoras que se registren. • Asistencia durante el traslado. <p>Si es poseedor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asistencia para la adquisición en tierras, materiales y/o capacitación para autoconstrucción, según corresponda ¹⁵. • Asistencia durante el traslado.
Afectación total de vivienda para residentes	<p>Si es propietario o posee derechos reconocibles por la legislación argentina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adquisición de la vivienda a costo de reposición que permita su sustitución por una vivienda similar¹⁶. • Asesoría legal para la adquisición del inmueble de reposición.

¹³ Es decir que se tomarán las mismas disposiciones para aquellas personas que no tienen derechos legales oficialmente establecidos respecto de las tierras/activos en el momento de iniciarse el censo, pero que redaman algún derecho a esas tierras o activos, siempre y cuando su reclamación esté reconocida en la legislación argentina o se reconozca mediante un proceso indicado en el plan de reasentamiento.

¹⁴ El costo de reposición se define como el valor de mercado de los bienes más los costos de transacción, sin importar la depreciación de estructuras y activos. El valor de mercado se define como el valor necesario para que las comunidades y personas afectadas puedan sustituir los bienes perdidos por otros de un valor similar.

¹⁵ El tipo de alternativa que se ofrezca a la persona afectada estará directamente vinculado con la situación en la que estaba dicha persona antes de la existencia del proyecto (ej. si había construido mejoras sobre el terreno), asegurándose en cualquier caso de que la calidad de vida de esa persona mejorará a partir de la solución provista, o al menos mantendrá su nivel de vida igual a como estaba antes de que existiera el proyecto.

¹⁶ Es importante destacar que tratándose de un programa de hábitat, la gran mayoría de las intervenciones se realizarán en espacio público; y que por esta razón no se espera que haya afectaciones totales de vivienda salvo en casos de excepción. En caso de que la necesidad se presente, las UEPs evaluarán y ofrecerán a las personas afectadas todas las opciones de compensación posible, incluyendo no solo compensación en efectivo sino también la entrega de nuevas viviendas similares cuando éstas estén disponibles y sean la opción de preferencia de las personas afectadas.

	<ul style="list-style-type: none"> • Asesoría social para el restablecimiento de acceso a servicios de educación y salud (si se requiere). • Asistencia durante el traslado. <p>Si es poseedor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asistencia en inclusión de programas de vivienda del Estado provincial o en la adquisición de la vivienda. Podrá consistir en tierras, materiales o capacitación para autoconstrucción. En todos los casos se procurará que la persona afectada cuente con la seguridad de la tenencia de su nueva vivienda. • Asistencia durante el traslado.
Afectación total de vivienda para no residentes	<p>Si no reside en la vivienda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adquisición de la vivienda a costo de reposición.
Afectación parcial de la vivienda	<p>Determinación de la habitabilidad de la vivienda luego de la afectación parcial.</p> <p>Si es propietario o posee derechos reconocibles por la legislación argentina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compensación por el porcentaje en que se estima se reduce el valor de la vivienda por reducción de accesibilidad. • Asistencia técnica para refacción de vivienda (en caso de ser necesario). <p>Si es poseedor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asistencia técnica o materiales para refacción de vivienda.
Afectación parcial de la tierra	<p>Si es propietario o posee derechos reconocibles por la legislación argentina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compensación por el valor del porcentaje de la tierra afectada. • En caso de que se trate de tierras productivas, se deberá determinar la pérdida respecto de la productividad de la tierra luego de la afectación parcial y se deberá compensar dicha pérdida. En

	<p>caso de que la afectación conlleve la inviabilidad productiva de la tierra, se compensará por la totalidad de la propiedad.</p> <p>Si es poseedor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En caso de que se trate de tierras productivas, se deberá determinar la pérdida respecto de la productividad de la tierra luego de la afectación parcial y se deberá compensar dicha pérdida.
Afectación de actividad económica ¹⁷	<p>Si se trata de un negocio formal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adquisición del inmueble en donde se desarrolla la actividad a precio de reposición que permita su completa reubicación y la continuación de la actividad. • Asesoría para el restablecimiento de los ingresos en la nueva localización ¹⁸. <p>Si se trata de negocios informales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asesoría para el restablecimiento de los ingresos en la nueva localización.
Afectación de actividad económica (arrendatarios)	<ul style="list-style-type: none"> • Asesoramiento inmobiliario para el alquiler de un local para el traslado del negocio. • Asesoría para el restablecimiento de los ingresos en la nueva localización.
Afectación de arrendatarios o inquilinos	<ul style="list-style-type: none"> • Notificación con suficiente antelación de la afectación del inmueble. • Asesoramiento relativo a cuestiones legales para el arrendamiento de la nueva vivienda.
Afectación temporaria de actividad económica desarrollada en el inmueble	Si es propietario o posee derechos reconocibles por la legislación argentina:

¹⁷ Incluyendo Lucro cesante.

¹⁸ Es importante destacar que las UEPs serán las encargadas de realizar una evaluación del nivel de afectación de la actividad económica caso por caso a fin de definir: (i) si se requerirán algún tipo de asistencia monetaria para financiar los costos de transición, (ii) si se requerirá el reemplazo de fuentes de trabajo/ingreso; y (iii) si se requerirá algún tipo de capacitación vinculada al reemplazo de fuentes de trabajo/ingreso. En todos los casos se deberá establecer un plan de acción definido para abordar cualquiera de estas situaciones o alguna otra de características similares que pueda presentarse como parte del proceso.

	<ul style="list-style-type: none"> • Compensación para afrontar el traslado temporario. • Asesoramiento para búsqueda de local para el traslado temporario. <p>Si es poseedor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asesoramiento para búsqueda de local para el traslado temporario.
Afectaciones a activos distintos de la tierra o la vivienda (i.e. estructuras, cercos, escaleras, etc.)	<p>Si es propietario, posee derechos reconocibles por la legislación argentina o es poseedor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compensación económica a costo total de reposición, sin importar la depreciación de dichos activos y sin contemplar deducciones en aquellos casos en los que se tratara de activos recuperables.
Afectación permanente de actividades que se desarrollen en la vía pública	<ul style="list-style-type: none"> • Asistencia para la reubicación en sitios con condiciones equivalentes.
Pérdida de acceso a servicios de educación y/o salud, y/o incremento en costos de transporte para la asistencia.	<ul style="list-style-type: none"> • Asistencia para el acceso a servicios equivalentes en el nuevo lugar de residencia o provisión de medios de transporte o compensación por nuevos costos de traslado.
Pérdida de redes sociales e incremento en costos para cubrir falta de apoyo / Pérdida de organizaciones comunitarias (ej. comunidades de fe, clubes, centros comunitarios)	<ul style="list-style-type: none"> • Asistencia para el acceso a grupos equivalentes en el nuevo lugar de residencia o provisión de medios de transporte o compensación por nuevos costos de traslado. • En los casos en que se hayan identificado personas o grupos que por sus condiciones sociales, culturales, económicas o psicológicas resulten más vulnerables que otros a los impactos generados por el desplazamiento, se les brindará una atención especial para restablecer su condición socioeconómica.
Pérdida de acceso a los servicios básicos e infraestructura (i.e. agua y saneamiento, gas, electricidad)	<ul style="list-style-type: none"> • Asistencia en la reconexión a los servicios básicos.

6.8.1 Alternativas para propietarios¹⁹

El pago a los propietarios que fueran afectados en forma parcial o total por el Proyecto estará a cargo de la jurisdicción expropiante. Una vez realizado el censo e identificados los predios necesarios para la construcción y operación de la obra, se procederá a declarar la utilidad pública de los mismos a través del órgano que corresponda según la jurisdicción (nacional, provincial o municipal).

Luego de la declaración de utilidad pública de los terrenos, el organismo público competente establecerá el valor del bien. Si el propietario acepta el valor, se realiza el pago y la transmisión dominial.

Si el propietario no acepta la indemnización, la jurisdicción expropiante realizará el depósito del monto ofrecido a través del sistema judicial, y se continuará con las acciones correspondientes para la adquisición de terrenos. Esta situación sólo sería aceptable para el Banco bajo dos condiciones: (i) antes de que se use esta opción, la Secretaria de Vivienda y Hábitat demostrará al Banco que la oferta hecha al propietario de la tierra cumple con los requisitos de la OP 4.12 (es decir, el costo de reposición, compensación por medios de subsistencia, etc.) y (ii) que todas las alternativas de solución de controversias a nivel de proyecto han sido ejercidas, sin haber llegado a un acuerdo.

En el caso de sucesiones en las que la Secretaria de Vivienda y Hábitat o la Subsecretaria de Hábitat y Desarrollo Humano según corresponda no puede encontrar a los herederos legítimos o cuando el proceso de sucesión no está completado, el procedimiento consistirá en el depósito de la cantidad apropiada de la compensación en una cuenta que podría ser reclamada por el heredero una vez que el proceso de sucesión haya finalizado.

Los procedimientos que se adopten para la adquisición de terrenos necesarios para la ejecución y operación de las obras del Proyecto deberán garantizar los derechos reconocidos en la Constitución Nacional, los Tratados Internacionales (comprendidos los Contratos suscriptos con los organismos multilaterales de crédito, incluida la OP 4.12 del Banco Mundial), y las normas nacionales aplicables, debiendo disponer el pago previo a la toma de posesión del inmueble y garantizar que el propietario perciba una indemnización justa, actual e íntegra. Esto último supone el pago del valor del bien a precios actuales de mercado y la cobertura de los gastos de traslados.

6.8.2 Alternativas para poseedores

¹⁹ En todos los casos en los que se haga mención a las alternativas de compensación y asistencia para propietarios, se deberá tener en cuenta que dichas disposiciones se considerarán también para aquellas personas que, si bien no poseen derechos legales oficialmente establecidos respecto de las tierras/activos en el momento de iniciarse el censo, reclaman algún derecho a esas tierras o activos y dichos reclamos se encuentran reconocidos por la legislación argentina (o serán reconocidos mediante algún proceso indicado en el plan de reasentamiento). De todos modos, para facilitar la lectura del documento, de aquí en adelante se hablará simplemente de propietarios.

Los pobladores a ser reasentados involuntariamente por residir en los terrenos destinados a las obras recibirán asistencia en lugar de compensación por las tierras que ocupan. La asistencia podrá consistir en tierras o materiales o capacitaciones para la autoconstrucción o asistencia de otro tipo según corresponda. Se gestionará su inclusión en programas de vivienda del Estado provincial o se los asistirá en la adquisición de la vivienda. Estas soluciones deberán ser proporcionadas acordes a las características y necesidades de cada grupo familiar y contarán con el acompañamiento de trabajo de campo técnico y social supervisado por la UE, a fin de que los afectados restablezcan (o incluso mejoren) las condiciones de vida que poseían previamente a la ejecución del Programa.

Como parte de las acciones previstas por el Componente 2: Mejoramiento Integral del Hábitat, en todos los casos se promoverá la ejecución de proyectos integrales que reduzcan del déficit de títulos de propiedad y promoción de la seguridad de tenencia de la tierra (asistencias técnicas para la regularización en las áreas de intervención, trabajos de mensura y registros catastrales).

7 El Plan de Reasentamiento

7.1 Contenido

En caso de que resultara necesario desarrollar un Plan de Reasentamiento, el mismo deberá responder a las realidades y condiciones socioeconómicas de la población afectada. El alcance y desarrollo del PR estará de acuerdo con el tipo de afectación, el número de unidades sociales afectadas, la identificación de impactos y su magnitud y la alternativa de compensación. En caso que las personas desplazadas fueran menos de 200 y que la afectación de sus activos sea menor al 10%, podrá prepararse un Plan de Reasentamiento Abreviado, de acuerdo a lo establecido en la PO 4.12 del BM.

Todo PR deberá identificar todos aquellos impactos en los medios de subsistencia y/o generación de ingresos derivados de la adquisición de tierras para el proyecto, o de las restricciones al uso de la tierra, como así también identificar a las personas afectadas y proporcionar un plan detallado para el pago de compensaciones y el restablecimiento de los medios de subsistencia.

Como mínimo, el PR deberá contener la siguiente información:

- Descripción del proyecto y del área donde se desarrollará.
- Descripción del/de los impacto/s que generan reasentamiento.
- Objetivos del plan/programa de reasentamiento.
- Definición del tipo de reasentamiento (individual o colectivo).
- Alternativas estudiadas para evitar o reducir al mínimo el reasentamiento.
- Resultados del Censo y estudios socioeconómicos.
- Definición del marco legal e institucional aplicables. Previo a la formulación del proyecto deberá realizarse la recopilación y análisis de la normativa de aplicación (urbanística, ambiental, dominial, social) a nivel nacional, provincial y municipal.
- Resultados de estudios de topografía de los predios, estudio de títulos y estudio socioeconómico.
- Categoría/s de reasentado/s y criterios de elegibilidad para ser beneficiario (recibir compensación, indemnización o asistencia) del PR.
- Alternativas de solución basadas en el tipo de impactos y en las características del/de los reasentados.
- Programa de información y consulta.
- Programa de adquisición de los inmuebles afectados, incluyendo descripción del proceso y cronograma para reasentamiento (individual y/o colectivo – como pertinente).
- Programa de reposición de inmuebles (viviendas o tierras – como sea aplicable y en el caso de reasentamiento colectivo).
- Programa de restablecimiento de condiciones sociales (para caso de reasentamiento colectivo).

- Estructura organizacional, con recursos físicos y humanos con las responsabilidades institucionales de cada una de las entidades participantes en cada uno de los pasos del proceso. Esto incluye los instrumentos por los cuales cada organismo participante se hace responsable (acuerdos, contratos, etc.).
- Cronograma de elaboración e implementación del PR, coordinado con los cronogramas de ejecución de las obras estructurales que generan el reasentamiento.
- Presupuesto detallado para todas las acciones a implementar y las fuentes de financiamiento.
- La individualización de los terrenos donde se realizarán los asentamientos, acompañada de la documentación que garantice su aptitud y disponibilidad, acorde a los cronogramas de las obras, cuando sea esta la solución adoptada y generalmente para caso de reasentamiento colectivo. Finalmente, el Plan deberá asegurar la instancia de regularización dominial en tanto ésta garantiza seguridad jurídica para las familias afectadas por el reasentamiento y permite un desarrollo sustentable a largo plazo del proyecto.
- Los acuerdos que establezcan los procedimientos y estrategias para mantener libre de intrusos las zonas desocupadas y las zonas de riesgo. Prevención de la no reocupación del predio de origen.
- Mecanismo de atención de reclamos y resolución de controversias, definiendo responsabilidades institucionales.
- Sistema de seguimiento, monitoreo y evaluación.

7.2 Relación de las fases técnicas del proyecto respecto a las etapas del PR

Si en el Programa se presentaran casos de desplazamiento físico o económico de población, existirá una estrecha relación entre las etapas técnicas de la obra y la formulación y ejecución del PR. Esto garantizará la organización y disposición de recursos necesarios para afrontar la resolución de las afectaciones que no implican adquisición de inmuebles, en el momento de iniciar la construcción de las obras, y para así contar con el tiempo suficiente y necesario para la ejecución del PR. A continuación se muestra la relación entre las etapas constructivas y las actividades del Plan:

TABLA 7: RELACIÓN DE LAS FASES TÉCNICAS DEL PROYECTO Y EL DESARROLLO DEL PR

	FASES DEL PROYECTO				
	Diseño Conceptual	Diseño Definitivo	Contratación	Construcción	Operación
Diseño del relevamiento territorial	■				
Identificación de afectaciones	■				
Conformación del equipo técnico	■				
Censo y diagnóstico Socioeconómico		■			
Levantamiento topográfico		■			
Estudio de títulos		■			
Tasación de inmuebles		■			
Determinación de criterios de elegibilidad			■		
Diseño de alternativas de compensación			■		
Socialización del Plan			■		
Firma de acuerdos para la realización del Plan			■		
Definición del equipo de territorio			■		
Ejecución del Plan			■	■	
Monitoreo y evaluación del Plan			■	■	
Evaluación ex post					■

ETAPAS DEL PLAN DE REASENTAMIENTO

Como muestra la tabla, durante el diseño del Proyecto, se identificarán las afectaciones y se conformará un equipo técnico encargado del PR. Con el diseño definitivo del proyecto se procederá a realizar los estudios para la realización del Plan. Una vez determinados los criterios de elegibilidad y las alternativas de compensación, se socializará el PR.

Como parte del proceso de socialización, se debe asegurar que la población afectada recibirá información clara, veraz y oportuna sobre sus derechos, deberes y el estado en que se encuentra el proceso de adquisición de los bienes y las medidas previstas en el PR. Las unidades sociales que se deban trasladar serán consultadas sobre las alternativas de solución. Se deberá poner especial atención para fomentar la participación de los grupos más vulnerables a fin de asegurar que sus puntos de vista sean tenidos en cuenta como parte de este proceso. Durante la preparación del Plan, las personas afectadas deberán ser informadas acerca de los próximos pasos y fechas de traslados, lo cual deberá contar, como mínimo, con una antelación de 6 meses previo a que se lleven a cabo dichas acciones. Asimismo, las personas afectadas serán informadas sobre el proceso de asistencia durante el traslado²⁰.

Una vez firmado el acuerdo para la realización del Plan y la definición del equipo de territorio se dará comienzo a la ejecución del Plan. Finalizada la ejecución del PR, se dará comienzo a la construcción del

²⁰ Como parte de este proceso las UEPs definirán si es necesario que la asistencia durante el traslado incluya algún tipo de compensación económica para afrontar dicho traslado.

proyecto en el sector en el que se encontraba la población reasentada. Una vez terminada la construcción del proyecto, se verificará el nivel de restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de la población desplazada.

7.3 Presupuesto

Se detallan abajo los responsables de financiar las actividades previstas en los PR

Tabla 8: Financiamiento de actividades previstas en el PR

Actividad del PR	Financiamiento/Implementación		
	UCN	UEP	UEM
Desarrollo de estudios para la preparación del PR	F	F/I	F/I
Desplazamiento físico o económico a personas CON derechos formales		F/I	F/I
Desplazamiento físico o económico a personas SIN derechos formales		F/I	F/I
Asistencia para el restablecimiento de las condiciones socioeconómicas, de acceso a servicios de salud, educación y/o culturales independientemente del tipo de derechos		F/I	F/I

Los gastos que devengan de la realización del PR, tales como, dictamen de avalúo de los predios afectados, estudio del dominio de la tierra, documentación personal, gastos de escribanía y mensura, etc. como así también la construcción de la infraestructura y los equipamientos podrán ser financiados con los recursos del Proyecto.

Cuando la medida de mitigación y/o compensación del reasentamiento sea tierra, ésta será aportada por el Municipio o Provincia o Nación.

El Banco no efectuará desembolsos para fines de indemnización en efectivo u otro tipo de asistencia para el reasentamiento pagado en efectivo, ni para cubrir el costo de la tierra (incluida la compensación por la adquisición de la tierra (párrafo 34, PO 4.12 del Banco Mundial).

8 Mecanismo de Atención de Reclamos y Resolución de Conflictos

El sistema de reclamación vigente en la República Argentina comprende reclamos ante la Administración (Poder Ejecutivo) y ante los tribunales de Justicia (Poder Judicial). A estas instancias se suma la posibilidad

de presentar reclamos ante el Defensor del Pueblo de la Nación (Ombudsman), designado por el Poder Legislativo.

En cuanto se refiere a las reclamaciones por un acto administrativo, éstas pueden canalizarse a la entidad de competencia de la Administración. En todos los casos, resulta de aplicación la Ley Nacional de Procedimientos Administrativos aprobada por Ley 19.549 y su reglamento. Por actos administrativos emanados del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, cualquier reclamo podrá ser realizado frente al propio Ministerio, dependiendo del caso. Este procedimiento es general, emana de la ley nacional de procedimientos administrativos y es aplicable a cualquier otro acto de la administración pública.

Del mismo modo, un particular podrá recurrir directamente ante sede judicial, aplicándose el sistema general vigente en el país con base en lo previsto por la Constitución Nacional. Al respecto, todo conflicto entre partes adversas debe ser resuelto por un juez imparcial en base a las reglas de competencia.

Paralelamente, podrán presentarse reclamos ante la Defensoría del Pueblo de la Nación quien tiene la obligación de darle trámite y resolverlo. Para ello, podrá realizar los pedidos de información que se consideren pertinentes para luego emitir una recomendación al respecto.

Como consecuencia de la adopción de un sistema de ejecución descentralizada, el mecanismo de reclamación se adecuará al vigente en cada jurisdicción, conforme a la normativa local. En el marco del Programa se propiciará la consecución de un amplio conocimiento y participación de la comunidad en las distintas etapas del mismo. El objetivo del Programa deberá ser garantizar el consenso entre los distintos actores y aprovechar las distintas dificultades que puedan generarse como posibles aprendizajes.

Si bien en la concepción de los distintos proyectos comprendidos en el Programa se prevé la participación de la comunidad en una Mesa de Gestión²¹ en la cual se la participará en la formulación y concepción de los mismos, los proyectos deberán contar con un Mecanismo de Atención de Reclamos y Resolución de conflictos (MARRC). El MARRC deberá arbitrar los medios y mecanismos transparentes para facilitar la recepción de inquietudes (consultas, reclamos, quejas) de las partes interesadas del proyecto y responder a las mismas a fin de solucionarlas y de anticipar potenciales conflictos.

En los casos en los que no sea posible evitar conflictos, deberá promover la negociación y esforzarse en alcanzar la resolución del mismo de forma que todos los actores involucrados (incluyendo el proyecto) se vean beneficiados con la solución. Se deberá elegir el canal más adecuado según el contexto del proyecto a analizar de manera de resulte en un mecanismo accesible para todos los distintos interesados.

²¹ Las Mesas de Gestión estarán conformadas por representantes de los actores institucionales vinculados con el proyecto (Provincia, Municipio, organismos responsables de la regularización dominial a nivel provincial y/o municipal, empresas prestatarias de servicios, colegios de escribanos, de ingenieros y otras entidades profesionales, organismos de control provinciales o municipales, ONG, programas federales de vivienda y otros programas que se articulen con el Programa, así como representantes directos del barrio. En caso de detectarse la presencia de comunidades indígenas en el área de intervención, se deberá garantizar su representación en la Mesa de Gestión).

A modo de referencia, se detalla a continuación las distintas etapas que deberían componer el MARRC:

1) Recepción y registro de reclamos

Se podrá disponer de los siguientes mecanismos:

- Instalación de un buzón de reclamos en locaciones de las obras y en las oficinas de la UEM/UEP correspondiente al área de intervención.
- Disposición de un teléfono e email específico.
- A través de participación en las reuniones periódicas consideradas como parte de la implementación del Programa.

Estos mecanismos deberán ser informados y regularmente publicitados (i.e. folletos, carteles, espacios de referencia comunitarios, etc.) y estar siempre disponibles para cualquier parte interesada que quisiera acercarse un reclamo.

2) Evaluación de reclamos

En caso de que se trate de un reclamo respecto del proyecto, el mismo deberá ser considerado y respondido. En caso de que el reclamo o la queja sean rechazadas, el reclamante deberá ser informado de la decisión y de los motivos de la misma. Para ello, deberá brindarse información pertinente, relevante y entendible de acuerdo a las características socioculturales del reclamante.

3) Respuesta a reclamos

Los reclamos pertinentes al presente proyecto deberán ser respondidos con la celeridad que amerite el reclamo. La información que se brinde debe ser relevante y entendible de acuerdo a las características socioculturales de quien consulta.

Los reclamos deberán ser respondidos por las administraciones locales donde se lleve a cabo las intervenciones. De no ser posible o de tratarse de una denuncia específica deben ser remitidas a los organismos provinciales pertinentes que puedan resolverla.

4) Solución de conflictos

En caso de que no haya acuerdo entre el Proyecto y quien realizó la inquietud, sea por una inquietud rechazada o por no llegar a un acuerdo en la solución a implementar, se deberán arbitrar los medios y el esfuerzo para alcanzar un acuerdo conjunto entre las partes. Esto puede incluir, entre otros: promover la participación de terceros técnicos u otros estatales, invitar a mesas de diálogo, mediaciones, conciliaciones.

Para el caso en el que la queja no pueda manejarse el ámbito del proyecto, el interesado podrá exponer su reclamo en sede administrativa y ante los Tribunales de Justicia de las respectivas Provincias.

En todos los casos, se informará que los interesados podrán también comunicarse con las siguientes instituciones relacionadas con el proyecto, según corresponda a la jurisdicción en donde se desarrolle:

- *Subsecretaría Hábitat y Desarrollo Humano, Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda:* Teléfono 5411-5071-9602. Página web: <http://www.mininterior.gov.ar/vivienda/subsecretaria-habitat.php>
- *Defensoría del Pueblo de la Provincia de Buenos Aires:* Teléfono: 0800-222-5262. Página web: <http://www.defensorba.org.ar>
- *Defensoría del Pueblo de la Provincia de Córdoba:* Teléfono: 0800-777-0337. Página web: <http://www.defensorcordoba.org.ar>
- *Defensoría del Pueblo de la Provincia de Jujuy:* Teléfono: 0388-423-7151. Página web: <http://www.defensorjujuy.com>
- *Defensoría del Pueblo de la Provincia de Tucumán:* Teléfono: 0381-422-0860. Página web: <http://www.defensoriatucuman.gob.ar>
- *Defensoría del Pueblo de la Provincia de la Nación, sede Mendoza:* Teléfono: 0261-437-0125/0148. Página web: <http://www.defensor.gov.ar>

El/la especialista social de la UEP/UEM deberá asegurarse de que desarrollen las diferentes etapas que componen el presente MARRC, sobre la base de los lineamientos anteriormente expuestos, garantizando que la atención de reclamos y la resolución de conflictos se lleve a cabo de una manera adecuada y amplia. Asimismo, será el/la encargado/a de supervisar el proceso, detectando desvíos y asegurando su solución.

Por su parte, durante la implementación del Programa, la Unidad Ejecutora deberá contar, como integrante del Equipo de Campo, con un/a profesional social (promotor) responsable de la recepción de reclamos de la comunidad en general. Para tal fin, se recomienda que se sigan los mismos lineamientos que establece el presente MARRC.

9 Ejecución, Seguimiento y Monitoreo del Plan de Reasentamiento

La evaluación del Plan de reasentamiento constituye una herramienta insustituible para capitalizar las experiencias innovadoras y exitosas y aprender las lecciones que resultan de las dificultades y los fracasos. Los procedimientos para el seguimiento, monitoreo y evaluación del Plan contribuirán tanto para introducir los cambios y correcciones oportunas en la implementación del Plan como para mejorar la gestión de las administraciones intervinientes.

Ejecución

En esta etapa se conformará un grupo de trabajo con la participación de la Subsecretaría de Hábitat y Desarrollo Humano, la Unidad Ejecutora Provincial o Municipal (UEPs, UEMs) y la constructora de la obra. Este grupo se reunirá periódicamente para evaluar los progresos, los problemas y acordar soluciones.

La ejecución del PR la realizará la unidad ejecutora municipal o provincial, con la coordinación de la Secretaría de Hábitat y Desarrollo Humano. La conformación del equipo correspondiente, o la suscripción de convenios se hará con la debida antelación para garantizar el inicio de ejecución del plan tan pronto se termine su formulación y se confirme su aprobación.

Seguimiento

Las actividades de seguimiento del Plan de Reasentamiento tienen por objetivos:

- Verificar que las acciones programadas están siendo desarrolladas y en el caso de identificarse distorsiones o incumplimiento proponer medidas correctivas.
- Identificar dificultades, obstáculos y oportunidades para la implementación de las acciones indicando oportunamente las estrategias para superar los dos primeros y aprovechar las últimas.
- Preparar una base de datos para que la experiencia pueda ser sistematizada y servir como referencia para futuros Planes.

El sistema de seguimiento permitirá analizar el cumplimiento de todas las actividades del cronograma a través de una base de datos. El seguimiento registrará los eventos más importantes del proceso de adquisición de inmuebles y traslado de cada unidad social lo que permitirá identificar problemas oportunamente en relación a las gestiones por cada unidad social y tomar las medidas correspondientes para solucionarlos.

El coordinador del Plan y su equipo de apoyo diseñaran las bases de datos y los indicadores de gestión para el seguimiento de las actividades del Plan. Se elaborarán informes periódicos de seguimiento a requerimiento de las jurisdicciones o gobiernos municipales. Los temas más importantes sobre los que se debe hacer el seguimiento son los siguientes:

- Información sobre el proyecto y los estudios
- Notificación de afectación a las unidades sociales
- Levantamiento topográfico de los inmuebles afectados
- Estudio de títulos
- Tasación
- Realización del Censo y encuesta socioeconómica
- Oferta de avenimiento o contratación directa
- Negociación
- Elaboración del convenio de avenimiento
- Firma del convenio.
- Elaboración, firma y registro de escritura (o inscripción de sentencia en su caso)
- Pago del inmueble
- Pago de reconocimientos económicos
- Asesoramiento inmobiliario y legal para la selección del inmueble de reposición
- Traslado
- Entrega del predio
- Retiro de medidores de servicios públicos y demolición
- Implementación de los programas o acciones de restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de la población reasentada.
- Recepción, atención y respuesta a los reclamos de la población afectada.
- Procedimientos implementados para la asistencia de unidades sociales vulnerables.

Monitoreo y evaluación

Los objetivos de las actividades de monitoreo y evaluación son los siguientes:

- Identificar a tiempo cambios no previstos en las condiciones socioeconómicas de las unidades sociales a ser reasentadas.
- Formular y proponer, en los casos en que se observe un deterioro de las condiciones socioeconómicas de la población, medidas correctivas.

Para verificar el nivel de restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de la población desplazada, se efectuará un monitoreo, como mínimo, sobre las siguientes variables:

- Vivienda (calidad de la misma, ubicación, superficie, etc.)

- Servicios Públicos (agua, energía, teléfono, transporte, recolección basura)
- Acceso a Educación (distancia a los establecimientos educativos, costos de transporte, tiempos que demanda el traslado, etc.)
- Acceso a Salud (distancia a los centros asistenciales, costos de transporte, tiempos que demanda el traslado, etc.)
- Empleo

Para el monitoreo y evaluación del restablecimiento de las actividades productivas que se deban desplazar se considerarán, por ejemplo, las siguientes dimensiones:

- Ingresos (ingreso promedio mensual de la unidad social, estabilidad del ingreso, etc.)
- Local para la actividad económica (ubicación, distancia a los proveedores y compradores, alteraciones en los costos de funcionamiento ocasionadas por el reasentamiento, condiciones de trabajo y seguridad, etc.)
- Servicios básicos de infraestructura (agua, energía, teléfono, transporte, recolección basura)
- Nivel de ventas

El equipo responsable del monitoreo y evaluación del Plan definirá indicadores confiables para medir esas variables, así como los instrumentos que se utilizarán en la obtención de información necesaria para hacer las mediciones.

La UEP o UEM, según corresponda, será responsable de monitorear en forma bimestral las condiciones de los ocupantes desplazados, procurando que la ejecución del PR no desmejore la calidad de vida de las unidades sociales en cuanto a las siguientes variables: conectividad urbana, habitabilidad de sus viviendas, acceso a los servicios públicos (agua, energía, transporte, recolección de residuos domiciliarios) a la educación y a la salud. Igualmente hará un seguimiento de los niveles de ingresos de los desplazados. La SVyH asistido por la SSHyDH, será la responsable de supervisar el monitoreo.

10 Divulgación y socialización del MPR

La Socialización es una actividad fundamental dentro del armado del MPR, durante la cual la SSVyH, la SSHyDH y la SSDUyV comparten el documento a organismos gubernamentales, OSC y público en general que potencialmente pueda ser afectado por el Programa.

El objetivo de la socialización es mejorar el proceso de toma de decisiones y crear comprensión mutua, informando a las personas, los grupos y las organizaciones que tengan interés, a fin de que se conozcan los avances en la preparación del nuevo Programa y sus componentes. La socialización busca mejorar la viabilidad a largo plazo de los futuros proyectos y aumentar sus beneficios para las personas afectadas.

El proceso de socialización contó con cuatro etapas de desarrollo que fueron replicadas en los aglomerados contemplados en el Programa. La primera era la publicación del borrador avanzado del MPR, cuyo fin es que todo aquel que tenga interés pueda verlo y leerlo; la segunda es la convocatoria en donde se invitaron a distintas organizaciones a participar del encuentro, el tercero fue el evento de socialización propiamente dicho, y el cuarto la publicación del MPR final, una vez que se hayan incorporado los ajustes resultantes de la socialización. A continuación se detallan las cuatro etapas mencionadas:

1. **Publicación inicial:** El borrador avanzado del MPR fue publicado en la Web del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda el 25 de noviembre de 2016, y el borrador avanzado aprobado por el BM en la misma página y en la página Web externa del Banco Mundial el 5 de diciembre de 2016.
2. **Preparación y convocatoria:** Con el soporte y asesoramiento de las UEP/UEM, se realizó una convocatoria en los aglomerados contemplados en el Programa. Estas se hicieron de manera personal y por correo electrónico a las distintas organizaciones con invitaciones personalizadas a representantes de OSC, del sector ambiental, autoridades formales y tradicionales.
3. **Evento de socialización:** Entre el 5 y el 16 de diciembre de 2016, se realizaron un evento de socialización en cuatro de los cinco aglomerados inicialmente contemplados en el Programa: Mar del Plata, Mendoza, Córdoba y Tucumán, con una participación de un total de 143 personas. En todos los casos se replicó la metodología detallada a continuación:
 - **Duración:** 3 Hs
 - **Lugar:** Oficinas de las UEP/UEM o donde ellos consideren pertinente.
 - **Dinámica:**
 1. **Registro de los participantes:** se hizo al ingreso, indicando nombre, identificación, teléfono o correo electrónico de contacto y la organización o actor que representa (30 minutos)
 2. **Presentación de los participantes** (30 minutos)
 3. **Presentación del Programa y su gestión ambiental y social** (60 minutos)
 4. **Preguntas y respuestas** (60 minutos)
4. **Publicación final:** El MPR final será publicado en la página Web del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda y la página Web externa del Banco Mundial a principios de enero, 2017, previo

al cierre de la Evaluación del Programa. Las versiones finales de los documentos ambientales y sociales se encontrarán también disponibles en soporte físico en las sedes de las Unidades Ejecutoras pertinentes para todas aquellas personas y organizaciones que se encuentren interesadas.

Con el objetivo de darle un marco general al Programa, durante la exposición se presentaron las políticas impulsadas por la SVyH. También se explicaron el objetivo del encuentro y la metodología de trabajo que se utilizará. Se emplearon material gráfico de soporte que facilite el entendimiento del MPR.

Es importante destacar que, en todos los encuentros fueron moderados por un representante de la Dirección Nacional de Protección de Derechos y Resolución de Conflictos, perteneciente a la Subsecretaría de Promoción de los Derechos Humanos, del Ministerio de Justicia de la Nación. El rol del facilitador permitió ordenar las preguntas del público presente y promover la participación de los presentes, induciendo a que se hayan despejado todas las dudas que surgieron, sin perder el foco en el objeto del encuentro.

Por último, cada encuentro contó con una persona responsable del registro de la actividad mediante la documentación fotográfica, la sistematización de la lista de participantes y la confección de una minuta que detalla las preguntas, dudas, inquietudes etc., así como las respuestas respectivas.

Entre los comentarios recibidos durante las jornadas de socialización se destacan los siguientes:

- (i) Se consultó por los procesos de conformación de las Mesas de Gestión para el proyecto y se destacó la importancia de la participación de los referentes de los barrios y de las organizaciones de la sociedad civil (OSC) en las mismas (Mar del Plata, Mendoza y Córdoba).
- (ii) Se manifestó la necesidad de articular el Programa con otros programas tanto de la SVyH como de otras dependencias y se consultó si dado que se trata de un programa con financiamiento externo hay alguna limitación para combinar financiamientos -e.g BM-Hábitat + vivienda social + generación de suelo + microcréditos- (Mendoza) También se propuso un abordaje integral para el mejoramiento del hábitat (Tucumán).
- (iii) Se preguntó si el Programa contempla recursos para el fortalecimiento institucional de los subejecutores (Mendoza), incluyendo financiamiento de recursos humanos (Tucumán).
- (iv) Se pidió información sobre la demanda esperada de proyectos y sobre el proceso de selección de los mismos (Mendoza).
- (v) Se hicieron consultas respecto al proceso de generación de suelo para vivienda y sobre el tratamiento que se daría a los casos de propiedad comunitaria de pueblos indígenas (Córdoba).
- (vi) Se manifestó preocupación en relación a los montos estimados por lote, en relación a las diferencias que hay entre distintos aglomerados por el contexto topográfico (Córdoba).

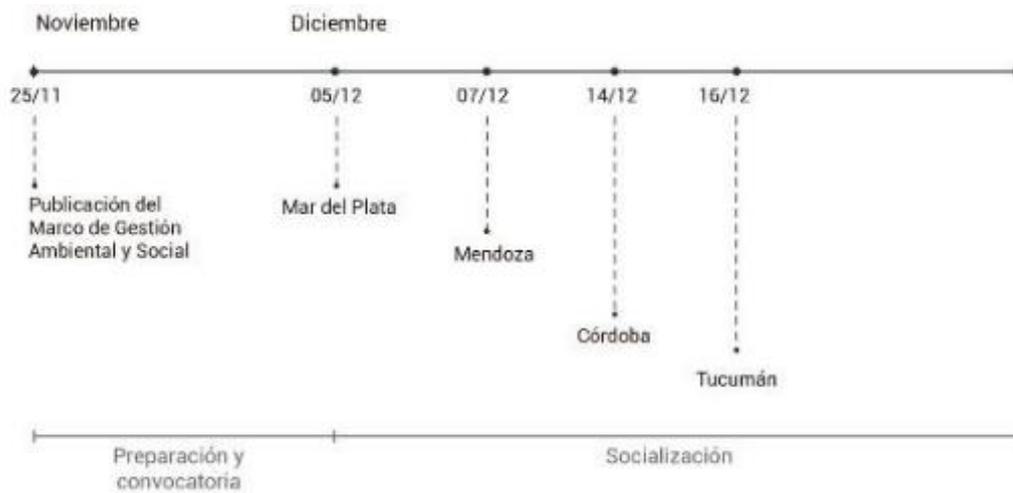
- (vii) Se consultó respecto al manejo de las potenciales relocalizaciones producidas por las obras a financiarse bajo el Programa (Córdoba).
- (viii) Se sugirió armonizar criterios de legislación ambiental provincial y los requisitos del Banco Mundial en el Plan de Gestión Ambiental y Social para agilizar los procesos.

En función de las propuestas recibidas, la SVyH y las UEPS/UEM acordaron las siguientes acciones:

- (i) Las unidades ejecutoras se comprometieron a realizar una convocatoria plural en el proceso de conformación de las Mesas de Gestión. Asimismo, la participación de las OSC está contemplada dentro del componente de desarrollo humano, que estimula su rol activo en dichas mesas.
- (ii) Se promoverá el trabajo articulado con los otros programas que se estén implementando en los mismos barrios (en particular otros programas de la SVyH pero también en forma interministerial) a fin de promover sinergias que impliquen una eficiencia en la inversión de recursos y mayores beneficios para los habitantes de dichos barrios.
- (iii) En relación al fortalecimiento Institucional, es contemplado en el Componente 3 del Programa que estará enfocado en fortalecer la capacidad de los subejecutores para la formulación de una cartera de proyectos. A su vez, también se dedicarán recursos al fortalecimiento institucional en base a las necesidades de cada UEP.
- (iv) Se hizo un racconto del trabajo realizado por la SSHyDH durante el año 2016 y la metodología de trabajo desarrollada para la formulación de proyectos a mayor escala. Se informó que los criterios de elegibilidad del proyecto serán difundidos y compartidos públicamente una vez que hayan sido acordados con el Banco e incluidos en la versión final del Manual Operativo.
- (v) Respecto del manejo de suelos, el proyecto priorizará las áreas en donde la situación dominial cumpla con los criterios de elegibilidad y permita las subdivisiones y la asignación de derechos de propiedad a las familias beneficiarias a plazos y costos razonables.
- (vi) En relación a la población indígena, se destacó la importancia de las Mesas de Gestión, un espacio orientado a desarrollar soluciones participativas y comunitarias para cada proyecto y área de intervención. Tienen el objetivo de garantizar la protección de derechos humanos a través de procesos de diálogo participativo con las comunidades y de la preparación de Planes para Poblaciones Indígenas, cuando corresponda.
- (vii) En relación al costo estimado por lote, el programa incorporará montos mínimos y máximos diferenciados por región en línea con lo que ya se realiza en el PROMEBA.
- (viii) Respecto de las potenciales relocalizaciones, es importante destacar que el programa no prevé realizar este tipo de procesos, salvo como último recurso. Sin embargo, en el caso de que fuera necesaria una relocalización, se preparará un Plan de Reasentamiento específico, siguiendo los lineamientos detallados en el Marco de Política de Reasentamiento del Programa.

- (ix) En la preparación de los Planes de Gestión Ambiental y Social se analizará la normativa nacional, provincial y municipal y las brechas entre dichas normativas y las políticas del Banco Mundial, y se incorporarán las medidas específicas que se requieran para salvar dichas brechas para cada caso en particular.

Al final, se preparó un Acta de la Socialización con todo el relevamiento de los encuentros y se la incluyó en el MGAS final como ANEXO 11 y como Apéndice G en el presente documento.



Cronograma de Socialización para el borrador del MGAS, incluyendo el MPPI y MPR

11 Incorporación de futuros proyectos

Tal como se mencionó en la introducción respecto del Componente 2: Mejoramiento Integral del Hábitat, el Programa iniciará con intervenciones en los aglomerados de Gran Córdoba, Gran Mendoza, San Salvador de Jujuy – Palpalá, Mar del Plata – Batán y San Miguel de Tucumán – Taquí Viejo. Podrán incluirse nuevos subejecutores durante la implementación del Programa. Para su inclusión se deberá contar con una evaluación de capacidad institucional (de gestión financiera y de adquisiciones) por parte de la UCN que posteriormente será revisada por el equipo de Banco Mundial para inclusión en el Programa.

A su vez, en caso que se incorporasen al Programa nuevos aglomerados, el presente Marco presenta la flexibilidad necesaria para ser replicado independientemente del área urbana de la cual se trate. Más allá de ello, será la evaluación social específica de cada proyecto la que constatará la presencia de comunidades indígenas y otros grupos sociales vulnerables, así como las particulares características de cada una de las áreas de intervención.

Apéndice A: Marco Jurídico Buenos Aires

Normativa sintética

- Constitución Provincial

El artículo 31 de la Constitución provincial dispone que la propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Provincia puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. En tal sentido, la expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada.

- Ley 5.708 General de Expropiaciones

Como principio general, la ley establece que todos los bienes, cualquiera fuere su naturaleza jurídica, son expropiables por causa de utilidad pública o interés general, y que las expropiaciones deberán practicarse mediante ley especial que determine explícitamente el alcance de cada caso y la calificación de utilidad pública o interés general.

Como excepción a este principio, determina que los inmuebles afectados por calles, caminos, canales y vías férreas, y sus obras accesorias en las que la afectación expropiatoria está delimitada y circunscripta a su trazado, la calificación de utilidad pública queda declarada por la misma Ley 5708.

Asimismo, establece como requisito para toda iniciativa de expropiación, que la misma cuente con un estudio integral, planificado, con tasaciones, determinación de los valores indemnizatorios aproximativos, y con previsión de los recursos arbitrados para el respectivo gasto.

Es dable destacar también, que esta ley prevé la necesidad de una opinión de la autoridad municipal que corresponda para conocer si el bien a expropiar está afectado con alguna ordenanza de plan regulador, ordenamiento edilicio y/o zonificación especial, dando un plazo de veinte días para que dicha autoridad se expida al respecto.

En cuanto a la indemnización, establece que la misma debe ser fijada *en dinero* y con expresión de los precios o valores de cada uno de los elementos tomados en cuenta para fijarlos. La misma comprenderá:

1. El justo valor de la cosa o bien a la época de la desposesión;
2. Los perjuicios que sean una consecuencia forzosa y directa de la expropiación;
3. Los intereses del importe de la indemnización, calculados desde la época de la desposesión, excluido el importe de lo depositado a cuenta de la misma.

La indemnización no comprenderá el lucro cesante.

Asimismo, la ley dispone que el valor de los bienes debe regularse por el que hubieren tenido sino hubieren sido declarados de utilidad pública, o la obra no hubiera sido ejecutada o autorizada.

Además de las consideraciones precedentes, la indemnización de las cosas inmuebles será la resultante del análisis concurrente de los siguientes elementos de juicio:

- a) Precio que se abonó en la última transferencia del dominio;
- b) Valuación asignada para el pago de la contribución directa;
- c) Diligencias del último avalúo practicado por la Dirección de Catastro;
- d) Las ofertas fundadas hechas por el expropiante y el expropiado;
- e) Valor de las propiedades linderas similares en cuanto a situación, superficies y precios abonados en el transcurso de los últimos cinco años;
- f) Valores registrados en los Bancos oficiales de la localidad;
- g) Valores registrados en las subastas judiciales y particulares por martillero público, en la zona de ubicación del bien;
- h) Al valor de su productividad durante los últimos cinco años.

- Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat

La presente Ley define los lineamientos generales de las políticas de hábitat y vivienda y regula 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.

Sus objetivos específicos son:

- a) Promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales.
- b) Abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional.
- c) Generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo.

En su Artículo 29 se habla específicamente de relocalización. En todos los casos que fuera posible, las relocalizaciones sólo afectarán a una porción de la población del barrio y deberán obedecer a los siguientes criterios:

- a) Necesidades de reordenamiento urbano.
- b) Hacinamiento de hogares.
- c) Factores de riesgo social, hidráulico o ambiental.

Protocolo de actuación para casos de relocalizaciones según Ley 14.449

Según lo establecido en el Artículo 1 del Capítulo I del "Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones", la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, en tanto encargada del Régimen de Integración Socio-Urbana y de acuerdo a lo prescripto en el

Artículo 29 de la Ley 14.449 y su Decreto Reglamentario N° 1.062/13, arbitrará las medidas necesarias tendientes a determinar las poblaciones a relocalizar.

En caso de considerarlo procedente, solicitará que el IVBA, conjuntamente con los Municipios correspondientes, lleve adelante el proceso de relocalización en base al procedimiento establecido en el presente.

Por lo expuesto en el Artículo 2°: Criterios de priorización, se desprende que para la relocalización de hogares en el marco de lo establecido por la Ley 14.449 y siempre que estén dadas las condiciones de disponibilidad de tierras aptas, que se cuente con la financiación necesaria y el acuerdo del municipio correspondiente, se priorizarán aquellas relocalizaciones requeridas por obra pública y situaciones de extrema vulnerabilidad social y/o ambiental, sin perjuicio de los supuestos previstos en el Artículo 29° de la citada norma.

Siguiendo lo establecido en el Artículo 3°: Procedencia y ámbito temporal de aplicación, la determinación de relocalizar hogares será de última *ratio* y solamente podrá ser dispuesta por acto administrativo debidamente fundado.

En el Capítulo II, específicamente en el Artículo 4°, se presentan las pautas de participación ciudadana, a partir de la constitución de una mesa de gestión participativa, según lo previsto en el Artículo 36 de la Ley de Acceso Justo al Hábitat. En el mismo capítulo, se establecen la elaboración de un Plan Director (Artículo 5°) que guiará el proceso de relocalización.

Dicho Plan establecerá las pautas a seguir en materia de trazado, dimensiones de parcelas y viviendas, localización de espacios verdes y reserva para equipamientos, continuidad vial e integración con el entorno, infraestructura necesaria y parámetros urbanísticos de referencia, así como también cálculo del presupuesto necesario para su implementación, modalidad de gestión, plazos y etapas de ejecución, en un todo de acuerdo a los parámetros y estándares de calidad establecidos en la Ley 14.449 y su Decreto Reglamentario. Asimismo, deberá contemplar la utilización del espacio liberado de ocupación a raíz de la relocalización. El Plan Director podrá ser adaptado en función a las vicisitudes que presente cada proceso de relocalización, y en todo momento tomará en cuenta los aportes que surjan de la Mesa de Gestión Participativa.

Por su parte, en el Artículo 6° se establecen las características de las viviendas y/o soluciones habitacionales a proveer a los hogares sujetos a relocalización. Se establece que la ubicación del predio donde se relocalizará a las familias sea lo más próxima posible a la actual localización del hogar afectado, contemplando, además, el acceso efectivo y concreto a los servicios de salud y educación. A su vez, las viviendas a proveer a las familias a relocalizar, deberán adecuarse a lo establecido por los Artículos 11 y

15 de la Ley de Acceso Justo al Hábitat, debiendo existir una clara correspondencia entre las características edilicias de las viviendas y las necesidades de los hogares relocalizados.

- Decreto/Ley 8.912/77

En caso de adquisición de nuevos predios y definición de nuevas urbanizaciones para uso mixto o residencial, se aplicará el Decreto-Ley 8.912/77, el cual rige el ordenamiento territorial y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo dentro de la Provincia de Buenos Aires. Además de los lineamientos de la Ley 14.449 y las normativas municipales, respecto de los códigos de ordenamiento urbano y códigos de edificación.

- Decreto/Ley 6.769/58 Ley Orgánica de Municipalidades

Establece que corresponde al Concejo (órgano deliberativo de las municipalidades) autorizar las expropiaciones de acuerdo con lo dispuesto en la Constitución y en la ley vigente que rija la materia. Tal cláusula ha sido interpretada en el sentido que será el Concejo el órgano que solicite a la Legislatura provincial la sanción de la ley correspondiente cuando la expropiación sea promovida por la Municipalidad.

No obstante establece en el art. 58 una declaración genérica de utilidad pública para la subdivisión y venta de fracciones de tierra para fomento de la vivienda propia.

Corresponderá al Concejo determinar los inmuebles alcanzados. Igual tratamiento establece para obras de infraestructura para las que efectúa la declaración de utilidad pública del suelo afectado, cuando están incluidas expresamente en planes integrales de desarrollo urbano aprobados por ordenanza. (art. 59). Cuando se trate de obras que no estén incluidas en los planes aludidos precedentemente, sólo se podrá proceder a la pertinente declaración de utilidad pública, mediante ordenanza debidamente fundada.

Normativa extendida

LEY 14449

**EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES,
SANCIONAN CON FUERZA DE**

LEY

LEY DE ACCESO JUSTO AL HÁBITAT

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1º: Objeto. La presente Ley tiene por objeto la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, conforme lo establece la Constitución de la Provincia de Buenos Aires. Sus objetivos específicos son:

- a) Promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales.

- b) Abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional.
- c) Generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo.

ARTÍCULO 2º: Lineamientos generales. La presente Ley define los lineamientos generales de las políticas de hábitat y vivienda y regula 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 3º: Derecho a la vivienda. Definición. El derecho a una vivienda y a un hábitat digno comporta la satisfacción de las necesidades urbanas y habitacionales de los ciudadanos de la Provincia, especialmente de quienes no logren resolverlas por medio de recursos propios, de forma de favorecer el ejercicio pleno de los derechos fundamentales.

ARTÍCULO 4º: Déficit urbano habitacional. A los fines de esta Ley, se denomina déficit urbano habitacional a la escasez, calidad insuficiente o inaccesibilidad a 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.

ARTÍCULO 5º: Responsabilidades. El Estado Provincial será el encargado de la ejecución de las políticas necesarias para la satisfacción progresiva del derecho a una vivienda y a un hábitat digno, incluyendo la participación de los Gobiernos Municipales y de las Organizaciones no Gubernamentales sin fines de lucro que en su objeto social propendan al fomento de dichos objetivos y la iniciativa privada, teniendo prioritariamente en cuenta las demandas sociales de la población.

ARTÍCULO 6º: Registro de demanda habitacional. Los Municipios serán los responsables de registrar las demandas mencionadas en el artículo 1º inciso b) e informarlas a la Autoridad de Aplicación para su planificación.

ARTÍCULO 7º: Autoridad de Aplicación. Deberes. La Autoridad de Aplicación provincial será establecida por el Poder Ejecutivo en la reglamentación, asegurando que la misma cuente con la asignación presupuestaria, dotación de personal y capacidad técnica necesarias para cumplir con su deber de formular, implementar y evaluar las políticas, planes, programas, proyectos y normas de vivienda y hábitat, así como de velar por su cumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley.

ARTÍCULO 8º: Lineamientos generales. La Autoridad de Aplicación y los Municipios deberán implementar en forma progresiva y según los medios disponibles, entre otras, actuaciones de diferente escala dirigidas a:

- a) Proveer suelo urbanizable en centros urbanos y zonas rurales.
- b) Desarrollar nuevas áreas residenciales en centros urbanos o en asentamientos rurales, mediante la construcción de conjuntos de viviendas o urbanísticos completos o de desarrollo progresivo que cuenten con la infraestructura y los servicios, las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes.
- c) Ejecutar proyectos de integración socio urbanística de villas y asentamientos precarios.
- d) Impulsar programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de viviendas tanto urbanas como rurales.
- e) Promover la recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación, preservando el valor del patrimonio histórico y social.
- f) Ejecutar la construcción, ampliación y/o mejoramiento de servicios de infraestructura básicos, de equipamientos comunitarios y/o de espacios públicos recreativos.
- g) Asegurar, en coordinación con la Escribanía General de Gobierno, la regularización dominial y la gestión escrituraria de los inmuebles construidos con el fin de permitir el acceso al título de propiedad y su constitución como bien de familia.
- h) Atender la refuncionalización, rehabilitación y adecuación normativa de inmuebles fiscales aptos para finalidades de uso social y colectivo, en particular la provisión de suelo fiscal a los fines de su incorporación al Programa PRO.CRE.AR creado por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional

902 de fecha 12 de junio de 2012, exceptuando a los bienes incorporados de la aplicación del Decreto-Ley 8.912/77.

ARTÍCULO 9º: Afectación de recursos. La totalidad de los recursos, sean estos en dinero, obras o tierras, obtenidos a través de la aplicación de los instrumentos de actuación y mecanismos de gestión reglamentados en la presente Ley, deben ser destinados a los fines determinados en el artículo precedente. La reglamentación establecerá los mecanismos de administración financiera adecuados para garantizar la intangibilidad de los mismos.

CAPÍTULO II PRINCIPIOS RECTORES

ARTÍCULO 10: Principios rectores. Las políticas de vivienda y hábitat que se implementan se encuentran 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.
- d) El reparto equitativo de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 11: Derecho a la Ciudad y a la Vivienda. Todos los habitantes de la Provincia tienen garantizado el derecho al uso y goce de la ciudad y de la vivienda, entendiéndose a éstos como el derecho a:

- a) Un lugar adecuado para vivir en condiciones que favorezcan la integración plena a la vida urbana.
- b) Acceder a los equipamientos sociales, a las infraestructuras y a los servicios.
- c) Desenvolver apropiadamente las actividades sociales y económicas.
- d) Usufructuar de un hábitat culturalmente rico y diversificado.

ARTÍCULO 12: Función social de la propiedad inmueble. La propiedad inmueble cumple su función social cuando respeta las exigencias y determinaciones expresadas en las Leyes y normas generales, así como 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 13: Gestión democrática de la Ciudad. La gestión democrática de la ciudad se entiende como un proceso de toma de decisiones que asegure la participación activa, protagónica, deliberante y autogestionada de la comunidad en general y de los ciudadanos en particular y, en especial, de las organizaciones o asociaciones civiles que fomenten el acceso al hábitat y a la vivienda.

ARTÍCULO 14: Reparto equitativo de cargas y beneficios. La utilización justa y razonable de la facultad regulatoria por parte del Estado, a nivel Provincial y Municipal, en los procesos de planificación y ordenamiento urbano, con el objeto de evitar producir desigualdades que fomenten la concentración del suelo.

CAPÍTULO III DIRECTRICES GENERALES DE LAS POLÍTICAS DEL HÁBITAT

ARTÍCULO 15: Parámetros de calidad. La vivienda y el hábitat dignos se definen según los siguientes parámetros de calidad:

- a) La localización de los proyectos habitacionales tendrá en cuenta 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 priorizarán las siguientes condiciones:

I- La cercanía a las áreas de centralidad.

II- Las facilidades de accesibilidad y conectividad.

III- El nivel de consolidación urbana.

IV- 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 13059 con sus modificatorias y reglamentaciones o las normas legales que en el futuro las modifiquen o reemplacen.
- f) El respeto a las normas de diseño sobre accesibilidad para personas con necesidades especiales.

ARTÍCULO 16: Directrices Generales. Las políticas de vivienda y hábitat son una función y responsabilidad pública y, por lo tanto, deben garantizar la defensa de derechos colectivos por aplicación del principio de la función social de la propiedad. Los planes, estrategias, programas, operatorias, proyectos y normas que conforman dichas políticas se rigen por las siguientes directrices generales:

- a) Promoción de la justa distribución de las cargas y de los beneficios generados por el proceso de urbanización.
- b) Fortalecimiento de la regulación pública sobre el suelo urbano con la finalidad de desalentar prácticas especulativas, utilizando instrumentos de recuperación y redistribución social de la valorización de los inmuebles.
- c) Diseño e implementación de un abordaje integral mediante acciones que vinculen solidariamente instrumentos urbanísticos, herramientas de gestión del suelo y operatorias de urbanización y vivienda.
- d) Fomento de la participación permanente de la población y de las asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad tanto en las etapas de formulación y de ejecución, como en las de evaluación y seguimiento.
- e) Impulso a la integración socio-urbanística y a la regularización de la tenencia de la tierra en villas y asentamientos precarios con la finalidad de hacer efectiva la incorporación de la propiedad del suelo como un derecho de los habitantes.
- f) Diversificación y promoción de la pluralidad de las respuestas, en atención a las diferentes demandas y posibilidades de acceso a distintas soluciones habitacionales de los diversos grupos sociales.
- g) Incorporación y revalorización de 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, apoyando la investigación, experimentación y desarrollo de tecnologías apropiadas a dichos procesos.
- h) Evaluación constante de las políticas y acciones implementadas, analizando periódicamente su impacto.

CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN

SECCIÓN I PROMOCIÓN DE PROCESOS DE PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT Y DE URBANIZACIONES PLANIFICADAS

ARTÍCULO 17: Programa de Lotes. 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 18: Promoción de procesos de organización colectiva. La Autoridad de Aplicación y los Municipios deben impulsar, 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.

ARTÍCULO 19: Definiciones. A los fines de esta Ley se entiende por:

- a) 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 de autogestión individual o colectiva;
- b) Lotes con Servicios, a los proyectos de intervención urbanística que incluyen la dotación de redes de infraestructura, con o sin la provisión de un núcleo habitacional básico, y de facilitación de acceso a los servicios tanto en parcelas existentes como en nuevos parcelamientos;
- c) 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;
- d) 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 aplicable.

ARTÍCULO 20: Admisión de proyectos. Para la ejecución de los emprendimientos descriptos en los artículos anteriores de esta Sección, pueden admitirse parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios y dotaciones de estacionamientos, diferentes a los establecidos por el Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Un proyecto integral debe 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 las normas medioambientales y serán exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que será fundamentada expresamente.
- b) El emplazamiento del proyecto debe 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 debe contemplar la dotación progresiva de los servicios básicos de infraestructura.
- d) En los casos de urbanizaciones sociales planificadas, deben asegurarse las medidas necesarias para la inmediata ocupación del barrio por parte de los beneficiarios seleccionados y el inicio 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, éstos deben ser promovidos por la Autoridad de Aplicación, por los Municipios, por autogestión de las familias beneficiarias o a través de una entidad sin fines de lucro debidamente constituida que los patrocinen y que las organicen para su ejecución por esfuerzo propio, ayuda mutua o cualquier otra forma de participación directa.

ARTÍCULO 21: Prohibición de admisión. En relación a lo dispuesto en el artículo precedente, en ningún caso pueden ser admitidos:

- a) Vías públicas vehiculares menores a catorce metros (14m.) de ancho, salvo en calles de servicio cuyo ancho mínimo será de once metros (11m.), con una longitud máxima de ciento cincuenta metros (150m.).
- b) La constitución de parcelas con una superficie no menor a doscientos metros cuadrados (200m².) y un frente no menor a ocho metros (8,00m.).

ARTÍCULO 22: Casos especiales de admisión. Pueden admitirse parcelas con una superficie mínima de hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150m².) y con un frente de hasta siete metros (7m.) cuando el proyecto de urbanización contemple superficies de reservas destinadas a espacios verdes públicos y a equipamientos comunitarios mayores al treinta por ciento (30%) de las establecidas en el artículo 56 del Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias.

ARTÍCULO 23: Infraestructura mínima. Los proyectos de urbanización deben prever como mínimo las siguientes obras de infraestructura que se ejecutarán en forma progresiva:

- a) Apertura, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.
- b) Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.
- c) Provisión de agua potable en cantidad y calidad.
- d) Sistema de eliminación de excretas que asegure la no contaminación.
- e) Forestación y señalización urbana.

Estos proyectos de infraestructura deben ser aprobados, con carácter previo, por los organismos con competencia específica según corresponda.

ARTÍCULO 24: Acceso a agua potable. Los proyectos de urbanización deben incluir 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 asegure un adecuado saneamiento en función de las condiciones hidrogeológicas del predio y la densidad de población propuesta.

ARTÍCULO 25: Ampliación del área urbana. Puede procederse a la aprobación de la ampliación de áreas urbanas para la ejecución de los proyectos definidos en esta Sección en los casos en 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 no exceden una inversión económica razonable y se condiciona al cumplimiento de los siguientes recaudos:

- a) Que no existan propuestas alternativas factibles dentro del área urbana.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Que posea aptitud hidráulica o proyecto de saneamiento hidráulico aprobado por la autoridad competente;
- f) Que no se afecte el ejercicio de actividades ligadas a la agricultura familiar.

SECCIÓN II INTEGRACIÓN SOCIO URBANA DE VILLAS Y ASENTAMIENTOS PRECARIOS

ARTÍCULO 26: Régimen de Integración socio-urbana. Créase el régimen de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios existentes a la fecha de promulgación de la presente ley, cuyos objetivos y criterios de aplicación se establecen en los artículos siguientes y resultan de interés prioritario para la Provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO 27: Integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios. Definiciones. A los fines de la presente Ley se entiende por:

- a) Integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios: al conjunto de acciones que de forma progresiva, integral y participativa, incluyan, entre otras, la construcción, mejora y ampliación de las viviendas, del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, cuando existieran, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el redimensionamiento parcelario y la regularización dominial.
- b) Villas: a las urbanizaciones o autourbanizaciones informales producto de ocupaciones de tierra urbana vacante o de la afectación de tierras fiscales por el Estado para asentar a familias provisoriamente, cuyas características son que: producen tramas urbanas irregulares, no son barrios amanzanados sino organizados en intrincados pasillos, las viviendas son construidas con

materiales precarios o de desecho, cuentan con alta densidad poblacional y con escaso o nulo espacio verde e infraestructura auto provista.

- c) Asentamientos precarios: a aquellos barrios informales en los que sus trazados urbanos tienden a ser regulares y planificados, son generalmente decididos y organizados colectivamente, están ubicados en su mayoría sobre tierra degradada, los ocupantes buscan legitimarse como propietarios, las viviendas tienen algún nivel de firmeza, se han reservado espacios públicos para plazas y otros equipamientos y se han ido formalizando paulatinamente las redes de servicios públicos.

ARTÍCULO 28: Relevamiento de barrios y asentamientos. Créase el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, que actúa con ajuste a los siguientes parámetros:

- a) Constituye la herramienta única y centralizada de relevamiento, captación y registro de datos para la implementación del régimen de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios.
- b) Desarrolla sus funciones en coordinación permanente con los Municipios.
- c) Releva, documenta, estudia y registra de modo pormenorizado la ubicación, características y condiciones de las villas y asentamientos precarios existentes a la fecha de promulgación de la presente ley.
- d) Actualiza periódicamente la información relevada y la integra a un Sistema de Información Geográfica.
- e) Elabora proyectos integrales para asegurar el establecimiento permanente de los ocupantes con acceso a los servicios básicos necesarios, pudiendo establecer restricciones al dominio en los títulos de propiedad.
- f) Cesa en sus funciones, de pleno derecho, una vez concluidos los procesos de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios relevados.

La Gerencia General de Desarrollo Territorial de ARBA, en su carácter de Autoridad de Aplicación de la Ley N° 10707, prestará su colaboración y suministrará en forma inmediata los datos que le sean requeridos por el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios relevados.

ARTÍCULO 29: Relocalización. En todos los casos que fuera posible, las relocalizaciones sólo afectarán a una porción de la población del barrio y deberán obedecer a los siguientes criterios:

- a) Necesidades de reordenamiento urbano.
- b) Hacinamiento de hogares.
- c) Factores de riesgo social, hidráulico o ambiental.

ARTÍCULO 30: Suelos degradados. En los casos de existencia de suelos degradados o decapitados cuyo origen sea resultado de producción extractiva, que en su estado actual no sean aptos para usos urbanos pero sí susceptibles de recuperación mediante obras o acciones adecuadas, y que por su localización se presenten como barreras urbanísticas en sectores de área urbana o semiurbanizada, pueden urbanizarse con parte de la infraestructura de servicios, potenciándose los indicadores de ocupación y densidad en función de los espacios verdes o libres públicos que en ellos se generen.

ARTÍCULO 31: Admisión de parcelas. Para los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios se pueden admitir 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 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias.

ARTÍCULO 32: Estándares de calidad. Los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios deben procurar alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por el Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias y son exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que debe ser fundamentada expresamente.

ARTÍCULO 33: Parcelas internas. Para los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios pueden autorizarse parcelas internas sólo 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.

ARTÍCULO 34: Redimensionamiento parcelario. Para los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios deben 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 35: Participación y elección de representantes. En cada proceso particular de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios se debe asegurar la plena participación de los habitantes, tanto en forma individual como colectiva. A tales fines, la Autoridad de Aplicación establecerá mecanismos para garantizar la expresión de los habitantes comprendidos en las acciones de integración socio-urbana, mediante la postulación y elección democrática de sus representantes.

ARTÍCULO 36: Planes de Integración Socio-Urbana. Mesa de Gestión. La Autoridad de Aplicación elaborará Planes particulares de Integración Socio-Urbana para llevar a cabo las acciones prescriptas en el artículo 27 inciso a), los que debe someter a consideración y aprobación previa de una Mesa de Gestión participativa para la urbanización de villas y asentamientos, integrada por representantes de la autoridad de aplicación, del Municipio involucrado en la urbanización, del Poder Legislativo, de los representantes del barrio alcanzado por la misma y del Defensor del Pueblo. La ejecución de los planes quedará igualmente sujeta al seguimiento permanente por parte de la mesa de gestión participativa.

SECCIÓN III FOMENTO DEL CRÉDITO PARA LA MEJORA DEL HÁBITAT

ARTÍCULO 37: Sistema de financiamiento y asistencia técnica. Créase, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, el Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat", con el objeto de financiar, bajo cualquier modalidad, las necesidades de familias de bajos recursos con déficit urbano habitacional que no sean consideradas sujetos de crédito por la banca formal, ya sea por sus bajos ingresos o por carecer de garantías reales. El Poder Ejecutivo reglamentará su duración y funcionamiento debiendo cumplirse para su control con lo establecido por la Constitución de la Provincia y las leyes vigentes de administración financiera.

ARTÍCULO 38: Patrimonio. El patrimonio del Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat" se integra por:

- a) Los recursos del Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos que específicamente se le asignen.
- b) Los recursos provenientes de planes nacionales para la mejora o solución habitacional que le sean afectados.
- c) Una contribución adicional específica sobre el impuesto inmobiliario correspondiente a predios baldíos, conforme se establece en la presente ley.
- d) El producido de sus operaciones y de la renta, frutos y venta de sus activos.
- e) Contribuciones, subsidios, legados o donaciones.

ARTÍCULO 39: Fondo del sistema de financiamiento. Establécese, a partir del ejercicio fiscal 2013, una contribución adicional del cincuenta por ciento (50%) sobre el impuesto inmobiliario total determinado que corresponda a la Planta Urbana Vacante o Baldíos por aplicación de la Ley Impositiva, cuya recaudación se destinará al Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat".

La Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires instrumentará las modificaciones necesarias en sus sistemas para identificar y transferir diariamente el porcentaje de la recaudación del impuesto inmobiliario establecido como de afectación específica en el presente artículo a una cuenta abierta en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, que actuará como Fiduciario.

ARTÍCULO 40: Implementación y finalidad. El Fondo fiduciario operará a través de los Municipios y organizaciones gubernamentales, estimulando la participación de las organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro o mixtas, en las condiciones que fije la reglamentación, que serán consideradas

Organizaciones de Microcrédito para el otorgamiento de préstamos a las familias beneficiarias destinados al pago de mano de obra y a la compra de materiales e insumos para:

- a) Ampliación, refacción, terminación y/o mejora de la vivienda.
- b) Construcción o terminación de instalaciones internas, incluyendo la conexión a redes de servicios básicos.
- c) Construcción de redes públicas domiciliarias de servicios básicos.

ARTÍCULO 41: Asistencia técnica. El Fondo fiduciario debe ofrecer asistencia técnica, oportuna y ajustada a las necesidades concretas de las familias beneficiarias de los préstamos descritos en el artículo precedente, para que el proceso de mejoramiento habitacional se desarrolle de manera satisfactoria. Para el cumplimiento de estas funciones el Fiduciario asiste a las Organizaciones de Microcrédito por medio de préstamos subsidiados, recursos no reembolsables, capacitación y asistencia técnica, acorde al cumplimiento de las metas de evaluación y monitoreo, de fortalecimiento institucional y de capacitación de recursos humanos que previamente establezca.

ARTÍCULO 42: Exención impositiva. 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 la presente Sección se encuentran exentas de los impuestos a los ingresos brutos y de sellos y de las tasas retributivas de servicios.

ARTÍCULO 43: Apoyo a Cooperativas de Ahorro. La Autoridad de Aplicación, por sí o en forma asociada con otras instituciones públicas o privadas, debe apoyar todas aquellas iniciativas de cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat, existentes o en formación, para que 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 IV ZONAS DE PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL

ARTÍCULO 44: Zonas especiales y reservas de tierra. Los planes y normas urbanísticas municipales establecerán 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 promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas.

ARTÍCULO 45: Zonas de Promoción del Hábitat Social. 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. La identificación de terrenos debe realizarse en función del déficit urbano habitacional y las proyecciones de crecimiento urbano y poblacional.

SECCIÓN V ACCESO AL SUELO PARA LA PROMOCIÓN DEL HÁBITAT Y PARTICIPACIÓN EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 46: Hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias. Constituyen hechos generadores de la participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias en su ejido, los siguientes:

- a) La incorporación al Área Complementaria o al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Rural.
- b) La incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Complementaria;
- c) El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.
- d) La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo, el Factor de Ocupación Total y la Densidad en conjunto o individualmente.

- e) La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.
- f) Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios.
- g) Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable.

ARTÍCULO 47: Carácter de la participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias. Las participaciones de los Municipios en las valorizaciones inmobiliarias establecidas en la presente Ley, en los casos que corresponda, se hacen efectivas con carácter adicional y complementario a las cesiones establecidas en el artículo 56 del Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por el Decreto N° 3.389/87 y sus normas modificatorias.

ARTÍCULO 48: Momentos de exigibilidad. La participación en las valorizaciones inmobiliarias sólo es exigible cuando se presente para el propietario o poseedor del inmueble cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) 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 46 de la presente Ley.
- b) 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.
- c) Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquéllos resultantes de herencias y donaciones sin cargo, aplicable al cobro de la participación en la renta de que trata el artículo 46.

ARTÍCULO 49: Formas de pago. La participación en la renta urbana puede efectivizarse mediante cualquiera de los siguientes medios, siendo ellos de aplicación en forma alternativa o combinada:

- a) En dinero efectivo, que será destinado exclusivamente a la construcción o mejoramiento de viviendas y/o construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos sociales en sectores de asentamientos o viviendas de población de bajos recursos.
- 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 Área Urbana y/o Complementaria, accesibles desde la vía pública y conforme a los criterios de localización adecuada establecidos en el artículo 15, apartado a) de la presente ley, previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, incorporando las valorizaciones producidas por la aprobación del emprendimiento y por la modificación de la norma urbanística que se requiera.

ARTÍCULO 50: Contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria. Los Municipios establecerán por una Ordenanza de carácter general una contribución obligatoria no inferior al diez por ciento (10%) de la valorización inmobiliaria generada por los hechos enunciados en el artículo 46 de la presente Ley, con ajuste a los criterios de exigibilidad y pago establecidos precedentemente. Dicha contribución no podrá ser superior al máximo establecido por la instancia superior de justicia en materia de constitucionalidad para la regulación de usos del suelo por parte del Estado.

ARTÍCULO 51: Grandes desarrollos inmobiliarios. Determinación presunta y pago a cuenta. Los sujetos obligados al pago de la contribución establecida por el Municipio en que se desarrollen los emprendimientos indicados en el artículo 46 inciso f) de la presente Ley, tales como emprendimientos de clubes de campo, barrios cerrados y toda otra forma de urbanización cerrada; o cementerios privados o de emprendimientos de grandes superficies comerciales, quedando incluidos en esta última categoría los establecimientos que conformen una cadena de distribución según lo establecido en la Ley N° 12.573 y su reglamentación, siempre que ocupen predios de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m².), sin importar el área o zona del ejido municipal en la que se instalen, de acuerdo a lo dispuesto en los incisos b) y c) del artículo 49, cederán como pago a cuenta de la determinación definitiva, sujeto al cómputo de

equivalencia y valorización final, el 10% de la superficie total de los predios afectados o sus equivalentes en dinero o suelo urbanizable.

ARTÍCULO 52: Modificación del Decreto-Ley 6.769/58. Sustitúyese el inciso 31) del artículo 226 del Decreto-Ley 6.769/58, por el siguiente texto:

“inciso 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 el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable.”

ARTÍCULO 53: Incorporación al Decreto-Ley 6769/58. Incorpórase como inciso 32) del artículo 226 del Decreto-Ley 6769/58, el siguiente texto:

“inciso 32 Cualquier otra contribución, tasa, derecho o gravamen que imponga la Municipalidad con arreglo a las disposiciones de la Constitución.”

ARTÍCULO 54: Instituto de la Vivienda. Facultades. La facultad establecida en el artículo 23 de la Ley N° 5396 General de la Vivienda, corresponde al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, con ajuste a los siguientes parámetros:

- a) Los bienes inmuebles afectados sólo podrán destinarse al cumplimiento de programas de vivienda social.
- b) La afectación de inmuebles se realizará por acto administrativo debidamente motivado que será dado a publicidad como mínimo a través del Boletín Oficial, dos diarios, uno de circulación provincial y otro local, y el sitio de Internet del Instituto de la Vivienda, y podrá efectuarse por zonas previamente identificadas de acuerdo a su criticidad, en base a un relevamiento obligatorio de todos los predios emplazados en la zona, que resulten aptos para la finalidad establecida en esta Ley.
- c) La adquisición de terrenos o constitución de servidumbres sobre terrenos podrán acordarse en forma directa con sus titulares dominiales, siempre que acrediten la posesión e inscripción dominial del inmueble a su nombre por un plazo no inferior a cinco (5) años previos al acuerdo, y que el precio pactado no supere el valor establecido en la tasación efectuada al efecto por bancos oficiales.
- d) Se considera que en todos los casos el acto administrativo que disponga la adquisición por acuerdo directo puede afectar derechos subjetivos o intereses legítimos, por lo que deberán observarse los requisitos esenciales y sustanciales previstos en el ordenamiento administrativo para dictar el acto, incluyendo la intervención de los organismos indicados en el artículo 38 y concordantes del Decreto Ley 7.543/69 T.O. por Decreto 969/87.
- e) Si fracasare el acuerdo directo con los titulares dominiales, deberá promoverse el juicio correspondiente por conducto de la Fiscalía de Estado, órgano que asumirá la representación del Instituto de la Vivienda en ejercicio de las atribuciones conferidas por el Decreto Ley 7.543/69 T.O. por Decreto 969/87.

SECCIÓN VI CONSORCIOS URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 55: Consorcios urbanísticos. A los fines de esta ley se denomina consorcio urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estos personas físicas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o de edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas.

ARTÍCULO 56: Valor de unidades inmobiliarias. El valor de las unidades inmobiliarias a ser entregadas al propietario del inmueble aportado, se debe corresponder con el valor del inmueble antes de la ejecución de las obras, más una razonable tasa de ganancia que surgirá de los convenios específicos que se suscriban al efecto.

SECCIÓN VII GESTIÓN DEMOCRÁTICA Y PARTICIPACIÓN

ARTÍCULO 57: Promoción de la participación. En las diferentes instancias de planificación y gestión del hábitat, los organismos provinciales y municipales deben 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 y también a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de acciones y derechos ante los órganos administrativos y judiciales correspondientes.

ARTÍCULO 58. Instrumentos de participación. Para garantizar una gestión democrática de la Ciudad se deben utilizar, entre otros, los siguientes instrumentos:

- a) Órganos o instancias multiactorales formalizadas.
- b) Debates, audiencias y consultas públicas.
- c) Iniciativas populares para proyectos de normativas vinculadas con planes, programas y proyectos de hábitat y desarrollo urbano.

ARTÍCULO 59: Acceso a la información. Los organismos públicos deberán adoptar las medidas necesarias que garanticen el acceso y consulta a la información necesaria para garantizar la participación efectiva de la población en las instancias de planificación y gestión del hábitat.

SECCIÓN VIII CONSEJO PROVINCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT

ARTÍCULO 60: Creación. Créase, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat, que debe actuar como órgano multiactoral de consulta y asesoramiento de las políticas y programas en el marco de la presente ley y de acuerdo con lo que establezca la reglamentación.

ARTÍCULO 61: Composición. La Autoridad de Aplicación designa al Presidente del Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat y dicta las normas y requisitos para su integración, organización y funcionamiento, garantizando la participación de:

- a) Representantes de la Autoridad de Aplicación.
- b) Representantes de organizaciones no gubernamentales con incumbencias en temas vinculados en la presente Ley.
- c) Representantes de Colegios Profesionales afines a la materia de esta Ley.
- d) Representantes de los Municipios.
- e) Representantes de las Universidades públicas con sede en la Provincia de Buenos Aires y carreras vinculadas a las temáticas del hábitat.
- f) Representantes del Poder Legislativo: 3 por la mayoría y 2 por las minorías de ambas Cámaras.

ARTÍCULO 62: Integración ad-honorem. Los integrantes del Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat participan en forma honoraria y ejercen su cargo durante dos (2) años pudiendo ser renovables por igual período por única vez.

ARTÍCULO 63: Convocatoria de instituciones. El Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat puede convocar, en caso de considerarlo necesario, a aquellas instituciones o especialistas que pudieran contribuir a la mejor resolución de los temas de su competencia.

CAPÍTULO V NORMA MODIFICATORIA

ARTÍCULO 64: Modificación del Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87. Sustitúyense los artículos 84 al 90 inclusive y 92 del Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias, a tenor de los siguientes textos:

“Artículo 84: Los Municipios, a través de sus planes y mediante ordenanzas específicas, podrán declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada según las siguientes definiciones:

- a) Baldío: Todo inmueble en cuyo terreno no existen edificaciones y no tiene uso para actividades económicas.
- b) Edificación derruida: Aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado y hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal.
- c) Edificación paralizada: Aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.

El propietario del inmueble sujeto a la declaración establecida en el presente artículo deberá ser notificado por el Departamento Ejecutivo Municipal a través de un medio fehaciente, de la obligación según las normas aplicables. A tales efectos podrán conformarse consorcios urbanísticos.

Artículo 85: La implementación de la obligación a la que se refiere el artículo 84 de la presente Ley será establecida por los municipios de acuerdo a los siguientes parámetros:

- a) Los plazos para edificar o urbanizar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a cinco (5) años, contados a partir de la declaración.
- b) A partir de la aprobación del proyecto, el propietario tendrá un (1) año de plazo máximo para iniciar las obras.
- c) En emprendimientos de gran envergadura, con carácter excepcional, una ordenanza municipal específica podrá prever su conclusión en etapas, garantizándose que el proyecto aprobado comprenda el emprendimiento como un todo.
- d) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y cuando esto ocurra deberá hacerse constar dicha circunstancia en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A los fines de este artículo, se entenderá por parcelamiento o edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.

Artículo 86: 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 (5) años consecutivos, y cuyo valor será fijado en la Ordenanza Impositiva, no pudiendo el mismo ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza para ese período de tiempo; Transcurrido el plazo de cinco (5) años sin que la obligación de parcelar y/o edificar se hubiere cumplido, el Municipio continuará aplicando la alícuota máxima, hasta que se cumpla la citada obligación, garantizándose la prerrogativa prevista en el artículo 84 de la presente Ley. Queda prohibido conceder exenciones o condonaciones de deudas relativas al gravamen progresivo a que alude este artículo.

Artículo 87: Transcurridos cinco (5) años de cobro del gravamen especial progresivo establecido en el artículo anterior, sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento y/o edificación, el inmueble quedará declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación por parte de la municipalidad respectiva. La Ordenanza que se dicte al efecto será remitida a la Legislatura a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 31 de la Constitución de la Provincia.

Artículo 88: El Municipio procederá al adecuado aprovechamiento del inmueble en un plazo máximo de cinco (5) años, contados a partir de su incorporación a su patrimonio, con ajuste a los siguientes parámetros:

- a) El uso y destino que se realice podrá hacerse efectivo directamente por el organismo municipal al cual sea afectado o mediante la enajenación o concesión a terceros, observándose, en dichos casos, el debido procedimiento licitatorio.
- b) 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.
- c) Producido el incumplimiento al que alude el inciso anterior, se revocará el dominio de la parcela respectiva a favor del Municipio.

Artículo 89: El Poder Ejecutivo provincial y los municipios podrán asociarse con otras entidades públicas y/o con personas físicas o jurídicas privadas por iniciativa de cualquiera de éstos, para desarrollar en conjunto áreas correspondientes al ejido municipal mediante el sistema de reajuste de tierras. El mecanismo de reajuste de tierras será de utilización cuando se requiera la reconformación 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, transfieran 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. 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.

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 deberá tener en cuenta la normativa urbanística vigente antes de la delimitación del proyecto, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, que se basarán en los usos y densidades previstos en dicho plan”.

CAPÍTULO VI DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS

ARTÍCULO 65: Priorización de inversiones. El Poder Ejecutivo, los Municipios y las empresas prestadoras 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 66: Tramitación de expedientes. Los expedientes de tramitación de los proyectos de vivienda, urbanización o regularización urbana y dominial dirigidos a mejorar las condiciones de hábitat de los sectores populares se deben diligenciar eximiéndolos del pago de tasas y derechos y se deberán tramitar bajo la instrucción de "preferente despacho" en las distintas dependencias de la Administración Pública provincial, invitándose a los Municipios, como así también a las empresas prestadoras de servicios públicos, a proceder de igual manera.

ARTÍCULO 67: Programa de capacitación y difusión. La Autoridad de Aplicación debe implementar un programa de capacitación y difusión de los contenidos y de los aspectos instrumentales de la presente Ley. El programa debe abarcar a todos los organismos provinciales, municipios, organizaciones sociales, organizaciones profesionales e instituciones educativas o de investigación vinculados con la temática de la Ley.

ARTÍCULO 68: Valuación fiscal de los predios urbanos vacantes o baldíos. La base imponible para la determinación del impuesto inmobiliario correspondiente a la tierra urbana sin incorporación de edificios u otras mejoras justipreciables, de acuerdo a lo establecido por el artículo 170 del Código Fiscal, Ley N° 10.397 T.O. por Anexo I de la Resolución 39/11, se establecerá a partir del ejercicio fiscal 2013 aplicando, como mínimo, un coeficiente de uno con veinticinco (1,25) sobre la valuación fiscal asignada de conformidad con la Ley N° 10.707.

ARTÍCULO 69: Regularización dominial. Extiéndese la aplicación de la Ley N° 13.342 a todos los bienes inmuebles cuya construcción o financiamiento se realizará en el marco de la presente Ley dentro de los diez (10) años de su promulgación. Las regularizaciones dominiales a ejecutar en el marco de esta Ley quedan comprendidas en el artículo 4º inciso d) de la Ley N° 10.830 y podrán ser requeridas directamente a la Escribanía General de Gobierno por la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 70: Suspensión de lanzamientos. En virtud de la necesidad de asegurar el derecho constitucional a la vivienda y la seguridad en la tenencia de la misma, a requerimiento de la Autoridad de Aplicación, la Legislatura Provincial, podrá suspender las medidas judiciales y o administrativas que impliquen el lanzamiento de familias que habiten en villas o asentamientos precarios que integren el Registro creado por el artículo 28 de la presente Ley, a partir del dictado del acto administrativo que incorpore al barrio al citado Registro.

ARTÍCULO 71: Invitación a adherir. Se invita a los Municipios a adherir a la eximición de todos los tributos aplicables en su jurisdicción.

ARTÍCULO 72: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de la Provincia de Buenos Aires, en la ciudad de La Plata, a los veintinueve días del mes de noviembre del año dos mil doce.

DECRETO-LEY 8912/77

Texto Ordenado por Decreto 3389/87 con las modificaciones del Decreto-Ley N° 10128 y las Leyes N° 10653, 10764, 13127, 13342 y 14449.

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y

USO DEL SUELO

TÍTULO I

OBJETIVOS Y PRINCIPIOS

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 1°.- La presente Ley rige el ordenamiento del territorio de la Provincia, y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

ARTÍCULO 2°.- Son objetivos fundamentales del ordenamiento territorial:

- a) Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio.
- b) La proscripción de acciones degradantes del ambiente y la corrección de los efectos de las ya producidas.
- c) La creación de condiciones físico-espaciales que permitan satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente.
- d) La preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos.
- e) La implantación de los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que doten al gobierno municipal de los medios que permitan la eliminación de los excesos especulativos,

a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad.

- f) Posibilitar la participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, como medio de asegurar que tanto a nivel de la formulación propuesta, como de su realización, se procure satisfacer sus intereses, aspiraciones y necesidades.
- g) Propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación de los valores ambientales.

ARTÍCULO 3°.- Establécense los siguientes principios en materia de ordenamiento territorial:

- a) Deberá concebirse como un proceso ininterrumpido en el que un conjunto de pautas y disposiciones normativas orienten las decisiones y acciones del sector público y encaucen las del sector privado, hacia el logro de objetivos predeterminados., reajustables en función de los cambios no previstos, que experimente la realidad sobre la que se actúa.
- b) Las comunas deberán realizarlo en concordancia con los objetivos y estrategias definidas por el Gobierno Provincial para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los planes provinciales y regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento físico.
- c) En las aglomeraciones, conurbaciones y regiones urbanas será encarado con criterio integral, por cuanto rebasa las divisiones jurisdiccionales. Los municipios integrantes de las mismas, adecuarán el esquema territorial y la clasificación de sus áreas a la realidad que se presenta en su territorio. Esta acción deberá encararse en forma conjunta entre los municipios integrantes de cada región, con la coordinación a nivel provincial.
- d) Deberá tenerse fundamentalmente en cuenta el tipo e intensidad de las relaciones funcionales que vinculan a las distintas áreas entre sí.
- e) La localización de actividades y la intensidad y modalidad de la ocupación del suelo se hará con criterio racional, a fin de prevenir, y en lo posible revertir, situaciones críticas, evitando las interrelaciones de usos del suelo que resulten inconvenientes.

TÍTULO II

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DEL CRITERIO GENERAL

ARTÍCULO 4°.- Estarán sometidos al cumplimiento de la presente Ley las personas físicas y jurídicas públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa.

CAPÍTULO II

DE LA CLASIFICACION DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 5°.- I- Los municipios delimitarán su territorio en:

- a) Áreas rurales.

- b) Áreas urbanas y áreas complementarias destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

El área rural comprenderá las áreas destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

El área urbana comprenderá dos subáreas: la urbanizada y la semiurbanizada.

Las áreas complementarias comprenderán las zonas circundantes o adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente.

Las áreas urbanas y las complementarias conforman los centros de población y son partes integrantes de una unidad territorial.

II.- En las distintas áreas podrán localizarse zonas de usos específicos de acuerdo a la modalidad, tipo y características locales, y serán: residencial, urbana y extraurbana, comercial y administrativa, de producción agropecuaria, ictícola, industrial y extractiva, de esparcimiento ocioso y activo, de reserva, ensanche, transporte, comunicaciones, energía, defensa, seguridad, recuperación y demás usos específicos.

La existencia o no de áreas, subáreas o zonas determinadas, como así la ubicación de algunas de éstas, dependerá de las condiciones propias o necesidades de cada partido o de cada uno de sus núcleos urbanos.

Las áreas, subáreas y zonas, cuando así corresponda, se dividirán en espacios parcelarios, circulatorios y verdes y libres públicos.

DE LAS ÁREAS Y SUBAREAS

ARTÍCULO 6°.- Se entiende por:

Área Urbana: La destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

Subárea Urbanizada: El o los sectores del área urbana, continuos o discontinuos, donde existen servicios públicos y equipamiento comunitario como para garantizar su modo de vida pleno. El o los perímetros de esta subárea comprenderán todos los sectores servidos como mínimo con energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas.

Subárea Semiurbanizada: El o los sectores intermedios o periféricos del área urbana, que constituyen de hecho una parte del centro de población por su utilización como tal, con parte de la infraestructura de servicios y del equipamiento necesario, pero que una vez completados pasarán a constituirse en subáreas urbanizadas. A este efecto deberá lograrse como prioridad el completamiento de:

- a) La infraestructura de servicios y el equipamiento comunitario.
- b) La edificación de las parcelas.

Áreas Complementarias: Los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos.

ZONAS Y ESPACIOS

ARTÍCULO 7°.- Denomínanse:

a) **Zona residencial:** La destinada a asentamientos humanos intensivos, de usos relacionados con la residencia permanente y sus compatibles, emplazadas en el área urbana.

b) **Zona residencial extraurbana:** La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria o en el área rural. Se incluyen en esta zona los clubes de campo.

c) **Zona comercial y administrativa:** La destinada a usos relacionados con la actividad gubernamental y terciaria, emplazada en el área urbana.

d) **Zona de esparcimiento:** La destinada principalmente a la actividad recreativa ociosa o activa, con el equipamiento adecuado a dichos usos. Podrá estar ubicada en cualquiera de las áreas.

e) **Zona industrial:** La destinada a la localización de industrias agrupadas. Las zonas industriales se establecerán en cualquiera de las áreas. Al decidir su localización se tendrá particularmente en cuenta sus efectos sobre el medio ambiente, sus conexiones con la red vial principal, provisión de energía eléctrica, desagües industriales y agua potable.

Las industrias molestas, nocivas o peligrosas deberán establecerse obligatoriamente en zona industrial, ubicada en área complementaria o rural, y circundada por cortinas forestales. Parque industrial es el sector de la zona industrial dotado de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos necesarios para el asentamiento de industrias agrupadas, debiendo estar circundado por cortinas forestales.

f) **Zona de reserva:** Al sector delimitado en razón de un interés específico orientado al bien común.

g) **Zona de reserva para ensanche urbano:** Al sector que el municipio delimite, si fuera necesario, en previsión de futuras ampliaciones del área urbana.

h) **Zona de recuperación:** La que, en su estado actual, no es apta para usos urbanos, pero resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas.

i) **Zona de recuperación de dunas o médanos vivos:** Las áreas que contienen formaciones de arenas no fijadas, ya sea provenientes del desgaste de la plataforma o de la erosión continental.

j) **Zona de usos específicos:** La delimitada para usos del transporte (terrestre, marítimo o fluvial y aéreo), de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, la defensa, la seguridad y otros usos específicos.

ARTÍCULO 8°.- Denomínanse:

a) **Espacios circulatorios:** Las vías de tránsito para vehículos y peatones, las que deberán establecerse claramente en los planos de ordenamiento.

Según la importancia de su tránsito, o función, el sistema de espacios circulatorios se dividirá en:

1.- Trama interna: Vías ferroviarias a nivel, elevadas y subterráneas; autopistas urbanas, avenidas principales, avenidas, calles principales, secundarias y de penetración y retorno; senderos peatonales; espacios públicos para estacionamiento de vehículos.

2.- Trama externa: Vías de la red troncal, acceso urbano, caminos principales o secundarios.

b) Espacios verdes y libres públicos: Los sectores públicos (en los que predomine la vegetación y el paisaje), cuya función principal sea servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente.

c) Espacios parcelarios: Los sectores destinados a parcelas urbanas y rurales; los espacios destinados a parcelas urbanas, dada su finalidad, se denominarán espacios edificables.

CAPÍTULO III

DELIMITACIÓN Y DIMENSIONADO

ARTÍCULO 9°.- A los efectos de un mejor ordenamiento funcional, las zonas podrán ser divididas en distritos y subdistritos.

ARTÍCULO 10.- Las áreas, subáreas, zonas y espacios urbanos, deberán delimitarse según usos.

ARTÍCULO 11.- Para cada núcleo urbano se fijarán las metas poblacionales establecidas en el plan regional respectivo, adoptando, en caso de no haberlas, las que resulten del cálculo según las tendencias.

De acuerdo a tales metas se dimensionarán las subáreas y zonas que componen el núcleo urbano, regulándose la ocupación del suelo para cada distrito y manzana o macizo en base a las densidades poblacionales asignadas.

ARTÍCULO 12.- El diseño de la trama circulatoria tendrá como objetivo la vinculación e integración de los espacios parcelarios y verdes o libres públicos, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte. Su trazado tendrá en cuenta la interrelación con áreas y zonas adyacentes, diferenciando la circulación vehicular de la peatonal. El sistema permitirá el tránsito vehicular diferenciado, estableciendo dimensiones según densidades y usos urbanos previstos, de acuerdo a los criterios del cálculo más apropiados.

ARTÍCULO 13.- Los espacios verdes o libres públicos de un núcleo urbano serán dimensionados en base a la población potencial tope establecida por el Plan de Ordenamiento para el mismo, adoptando un mínimo de diez metros cuadrados (10 m²) de área verde o libre por habitante.

Dentro de esa superficie, deberán computarse las plazoletas, plazas y parques públicos, ya sean comunales o regionales.

Los espacios verdes serán convenientemente distribuidos y ubicados en cada área o zona, a razón de tres y medio metros cuadrados por habitante (3,50 m²/hab.) para plazoletas, plazas o espacios libres vecinales; dos u medio metros cuadrados por habitante (2,50 m²/hab.) para parques urbanos y cuatro metros cuadrados por habitante (4 m²/hab.) para parques comarcales o regionales.

A los efectos de computar los cuatro metros cuadrados (4 m²) correspondientes a parques comerciales o regionales podrán incluirse los parques de dicha característica ubicados en un radio de sesenta kilómetros (60 Km).

CAPÍTULO IV

DEL PROCESO DE OCUPACION DEL TERRITORIO

A) Creación y ampliación de núcleos urbanos o centros de población.

ARTÍCULO 14.- (Decreto-Ley 10128/83) Se entenderá por creación de un núcleo urbano al proceso de acondicionamiento de un área con la finalidad de efectuar localizaciones humanas intensivas de usos vinculados con la residencia, las actividades de servicio y la producción y abastecimiento compatibles con la misma, más el conjunto de previsiones normativas destinadas a orientar la ocupación de dicha área y el ejercicio de los usos mencionados, con el fin de garantizar el eficiente y armónico desarrollo de los mismos y la preservación de la calidad del medio ambiente.

Cuando la creación o ampliación de núcleos urbanos la propicia la Provincia o la Municipalidad en inmuebles que no le pertenezcan, y los respectivos propietarios no cedieren las correspondientes superficies o concretaren por sí el plan previsto, se declararán de utilidad pública las fracciones que resulten necesarias a esos fines a los efectos de su expropiación.

ARTÍCULO 15.- Toda creación de un núcleo urbano deberá responder a una necesidad debidamente fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo, a propuesta del municipio respectivo, por iniciativa de entidades estatales o de promotores privados, y fundamentarse mediante un estudio que, además de tomar en cuenta las orientaciones y previsiones del respectivo plan regional, contenga como mínimo:

a) Justificación de los motivos y necesidades que indujeron a propiciar la creación del nuevo núcleo urbano, con una relación detallada de las principales funciones que habrá de cumplir dentro del sistema o subsistema urbano que pasará a integrar.

b) Análisis de las ventajas comparativas que ofrece la localización elegida en relación con otras posibles y la aptitud del sitio para recibir los asentamientos correspondientes a los diferentes usos.

c) Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

d) Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad y cantidad para satisfacer las necesidades de la población potencial a servir.

e) Comprobación de la factibilidad real de dotar al nuevo núcleo urbano de los servicios esenciales para su normal funcionamiento.

f) Plan Director del nuevo núcleo urbano conteniendo como mínimo:

- Justificación de las dimensiones asignadas al mismo, así como a sus áreas y zonas constitutivas, con indicación de las densidades poblacionales propuestas.

- Trama circulatoria y su conexión con los asentamientos urbanos del sistema o subsistema al cual habrá de incorporarse.

- Normas sobre uso, ocupación, subdivisión, equipamiento y edificación del suelo para sus distintas zonas.

-Red primaria de servicios públicos.

- Localización de los espacios verdes y reservas de uso público y su dimensión según lo dispuesto por esta Ley.

g) Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y dotación de equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 16.- Se entenderá por ampliación de un núcleo urbano al proceso de expansión ordenada de sus áreas o zonas, a fin de cumplimentar las necesidades insatisfechas, o satisfechas en forma deficiente de las actividades correspondientes a los distintos usos que en él se cumplen.

ARTÍCULO 17.- La ampliación de un área urbana deberá responder a una fundada necesidad, ser aprobada por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio respectivo y justificarse mediante un estudio que, sin apartarse de las previsiones y orientaciones del correspondiente plan de ordenamiento, cumplimente los siguientes recaudos:

a) Que la ampliación propuesta coincida con alguno de los ejes de crecimiento establecidos en el respectivo plan urbano y que las zonas o distritos adyacentes no cuenten con más de treinta (30) por ciento de sus parcelas sin edificar.

b) Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad y cantidad para satisfacer las necesidades totales de la población potencial a servir.

c) Una cuidadosa evaluación de las disponibilidades de tierra para el desarrollo de los usos urbanos y una ajustada estimación de la demanda que la previsible evolución de dichos usos producirá en el futuro inmediato.

d) Aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos.

e) Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

f) Demostración de la factibilidad real de dotar al área elegida de los servicios esenciales y equipamiento comunitario que establece esta Ley.

g) Plan Director del área de ampliación conteniendo como mínimo lo siguiente:

- Justificación de la magnitud de la ampliación propuesta.

- Densidad poblacional propuesta.

- Trama circulatoria y su conexión con la red existente.

- Localización y dimensión de los espacios verdes y libres públicos y reservas fiscales.

h) Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y la dotación del equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 18.- Podrá disponerse la ampliación sin que se cumpla lo establecido en la segunda parte del inciso a) del artículo 17, sin ella se llevara a cabo una operación de carácter integral, y la misma comprendiese, además de lo exigido en el artículo anterior:

1.- Habilitación de nuevas parcelas urbanas dotadas de todos los servicios esenciales y el equipamiento comunitario que establece esta Ley.

2.- Construcción de edificios en el total de las parcelas.

3.- Apertura y cesión de espacios varios dotados de equipo urbano completo (pavimento y redes de servicios)

4.- Construcción de vía principal pavimentada que vincule la ampliación con la trama circulatoria existente.

También podrán habilitarse nuevos espacios edificables sin haberse cubierto el grado de edificación establecido, cuando la Municipalidad constate situaciones generalizadas que deriven en la ausencia de oferta de inmuebles o excesivo precio de los ofrecidos. Igualmente podrá autorizarse la ampliación cuando se ofrezca urbanizar zonas no aprovechables para otros usos por sus condiciones físicas y mediante la aplicación de métodos de recuperación.

En las situaciones previstas en el párrafo anterior deberán satisfacerse los recaudos exigidos en la primera parte de este artículo, con excepción de la construcción de edificios en el total de las parcelas.

Sólo por excepción podrán habilitarse nuevos espacios edificables si los mismos implican superar el tope poblacional que hubiere previsto el plan de ordenamiento de cada núcleo urbano.

B) Creación y ampliación de zonas de usos específicos.

ARTÍCULO 19.- La creación o ampliación de las zonas de usos específicos deberá responder a una necesidad fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio respectivo, localizarse en sitio apto para la finalidad, ajustarse a las orientaciones y previsiones del correspondiente Plan de Ordenamiento Municipal y cumplir con las normas de la legislación vigente relativas al uso de que se trate.

C) Reestructuración de núcleos urbanos.

ARTÍCULO 20.- Se entenderá por reestructuración de áreas o zonas de un núcleo urbano al proceso de adecuación del trazado de sus áreas constitutivas a una sustancial modificación de las normas que las regían en materia de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento.

ARTÍCULO 21.- Todo proyecto de reestructuración de las áreas constitutivas de un núcleo urbano deberá fundamentarse debidamente y ser aprobado por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio.

D) Disposiciones varias.

ARTÍCULO 22.- Para la realización de ampliaciones futuras podrán delimitarse zonas de reserva. Dicho acto no implicará autorización automática para efectuar el cambio de uso, ni modificación o restricción del existente, en tanto su ejercicio no produzca efectos que dificulten el posterior cambio de uso del suelo.

La habilitación de las zonas previstas para ensanche se llevará a cabo gradualmente, mediante la afectación de sectores de extensión proporcionada a la necesidad prevista.

ARTÍCULO 23.- Sólo se podrán crear o ampliar núcleos urbanos y zonas de usos específicos en terrenos con médanos o dunas que los mismos se encuentren fijados y forestados de acuerdo con lo establecido en las normas provinciales sobre la materia.

En dichos casos se preservará la topografía natural del área y se adoptarán en el proyecto soluciones planialtimétricas que aseguren un correcto escurrimiento de las aguas pluviales. El tipo de uso, intensidad

de ocupación y parcelamiento admitidos serán los que permitan garantizar la permanencia de la fijación y forestación.

ARTÍCULO 24.- (Ley 10764) La denominación de los nuevos núcleos urbanos la fijará el Poder Legislativo, prefiriendo a dichos efectos aquellas que refieran a la región geográfica, a hechos históricos vinculados con el lugar, a acontecimientos memorables, así como a nombres de personas que por sus servicios a la Nación, a la Provincia, al Municipio o a la Humanidad, se hayan hecho acreedoras a tal distinción.

El cambio o modificación en la denominación de los núcleos urbanos la fijará el Poder Legislativo a propuesta de la Municipalidad con jurisdicción sobre los mismos, respetando las pautas señaladas en el párrafo anterior.

TÍTULO III

DEL USO, OCUPACIÓN, SUBDIVISION Y

EQUIPAMIENTO DEL SUELO

CAPÍTULO I

DEL USO DEL SUELO

ARTÍCULO 25.- Se denominará uso del suelo, a los efectos de la presente Ley, el destino establecido para el mismo en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tenga las máximas posibilidades de desarrollarse en un área territorial.

ARTÍCULO 26.- (Decreto Ley 10128/83) En el ordenamiento de cada Municipio se discriminará el uso de la tierra en usos urbanos, rurales y específicos. Se considerarán usos urbanos a los relacionados principalmente con la residencia, el esparcimiento, las actividades terciarias y las secundarias compatibles. Se considerarán usos rurales a los relacionados básicamente con la producción agropecuaria, forestal y minera. Se considerarán usos específicos a los vinculados con las actividades secundarias, el transporte, las comunicaciones, la energía, la defensa y seguridad, etc., que se desarrollan en zonas o sectores destinados a los mismos en forma exclusiva o en los que resultan absolutamente preponderantes.

ARTÍCULO 27.- (Decreto Ley 10128/83) Para su afectación actual o futura a toda zona deberá asignarse uso o usos determinados.

En el momento de realizarse la afectación deberán establecerse las restricciones y condicionamientos a que quedará sujeto el ejercicio de dichos usos.

En las zonas del área urbana, así como en las residenciales extraurbanas, industriales y de usos específicos del área complementaria y rural, deberán fijarse las restricciones y condicionamientos resultantes de los aspectos que a continuación se detallan, que son independientes entre sí con la zona, con el todo urbano y con sus proyecciones externas;

1) Tipo de uso del suelo.

- 2) Extensión de ocupación del suelo (F.O.S.)
- 3) Intensidad de ocupación del suelo (F.O.T.) y, según el uso, densidad.
- 4) Subdivisión del suelo.
- 5) Infraestructura de servicios y equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 28.- (Decreto-Ley 10128/83) En cada zona, cualquiera sea el área a que pertenezca, se permitirán todos los usos que sean compatibles entre sí. Los molestos nocivos o peligrosos serán localizados en distritos especiales, con separación mínima a determinar según su grado de peligrosidad, molestia o capacidad de contaminación del ambiente.

ARTÍCULO 29.- (Decreto-Ley 10128/83) Al delimitar zonas según usos se tomarán particularmente en cuenta la concentración de actividades afines en relación a su ubicación y la escala de servicios que presten.

ARTÍCULO 30.- (Decreto-Ley 10128/83) En las zonas de las distintas áreas el dimensionado de las parcelas estará condicionado por el tipo, intensidad y forma de ejercicio de los distintos usos admitidos en las mismas.

ARTÍCULO 31.- (Decreto-Ley 10128/83) Asignado el uso o usos a una zona del área urbana o a una zona residencial, extraurbana, se establecerá la densidad bruta promedio de la misma y la neta correspondiente a los espacios edificables. Asimismo, se establecerán las superficies mínimas que deben destinarse a áreas verdes de uso público, los servicios esenciales y el equipamiento social necesario, para que los usos asignados puedan ejercerse en el nivel permitido por las condiciones de tipo urbanístico.

CAPÍTULO II

DE LA INTENSIDAD DE LA OCUPACIÓN

ARTÍCULO 32.- Deberán distinguirse tres categorías en la intensidad del asentamiento humano en el territorio:

- 1.- Población dispersa.
- 2.- Población agrupada.
- 3.- Población semiagrupada.

La intensidad de ocupación se medirá por la densidad poblacional por metro cuadrado.

Denomínase densidad poblacional bruta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

Denomínase densidad poblacional neta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

ARTÍCULO 33.- Las áreas de población dispersa corresponden al área rural, donde la edificación predominante es la vivienda y las construcciones propias de la explotación rural.

La densidad de población bruta promedio será menor a cinco (5) habitantes por hectárea.

Todo proyecto de construcción de viviendas en áreas rurales que ocasionen densidades mayores que la establecida, excepto cuando esté vinculado a la explotación rural, se considerará cambio de uso y sujeto a la aprobación previa correspondiente.

ARTÍCULO 34.- Las áreas de población semiagrupada corresponden a colonias rurales, y a otras localizaciones de muy baja densidad.

La densidad poblacional bruta podrá fluctuar entre cinco (5) y treinta (30) habitantes por hectárea.

ARTÍCULO 35.- Las áreas de población agrupada corresponden a las áreas urbanas y su edificación predominante es la vivienda individual o colectiva, con los edificios complementarios, servicios y equipamientos necesarios, que en conjunto conforman al alojamiento integral de la población

A cada zona integrante de un área urbana deberá asignársele densidad neta y densidad bruta.

ARTÍCULO 36.- La densidad bruta promedio para toda el área urbana, no podrá superar los ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

ARTÍCULO 37.- La densidad poblacional neta máxima para las distintas zonas urbanas y complementarias, excepto clubes de campo será:

1.-Parcialmente dotadas de servicios:

Residencial y comercial urbano y extraurbano: sectores con parcelas existentes a la vigencia de esta Ley que carezcan de agua corriente y cloacas, la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier uso, ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

No obstante, cuando conviniere, el municipio podrá signar una densidad potencial superior, que sólo podrá concretarse con la prestación de los respectivos servicios.

2.- Totalmente dotadas de servicios esenciales:

Residencial: mil (1000) habitantes por hectárea.

Residencial extraurbano: ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

Comercial, administrativa y áreas análogas, excluidos espacios para espectáculos públicos: dos mil (2000) habitantes por hectárea.

En áreas con cloacas, la densidad máxima estará limitada por la capacidad y calidad de la fuente de agua potable.

La densidad neta para cada manzana, se establecerá con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y será de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones.

ARTÍCULO 38.- La densidad poblacional que se asigne a un área, subárea, zona o unidad rodeada de calles en cumplimiento del uso establecido estará asimismo en relación directa con la disponibilidad de áreas verdes o libres públicas y con la dotación de servicios públicos y lugares de estacionamiento que efectivamente cuente.

Podrá no obstante, preverse una densidad óptima mayor que la actual, que podrá efectivizarse en el momento que todos los condicionantes se cumplan.

ARTÍCULO 39.- En cada zona la edificación será regulada de tal forma que no agrupe en la misma una población mayor que la prevista en base a la densidad poblacional establecida, para lo cual se emplearán coeficientes que representen la relación población-suelo-edificio y surjan de vincular entre sí:

- 1.- Población.
- 2.- Densidad neta.
- 3.- El área neta de espacios edificables.
- 4.- La superficie edificada por habitante.
- 5.- Los factores de ocupación del suelo total.

ARTÍCULO 40.- La cantidad máxima de personas por parcelas será el resultado de multiplicar su superficie por la densidad neta máxima que se fije para la zona en que esté incluida.

El mínimo computable será de cuatro (4) personas por parcelas.

ARTÍCULO 41.- Establecida la población máxima para una parcela, la cantidad máxima de personas que podrá alojar cada edificio se computará de acuerdo a los siguientes índices:

Uso	Cantidad de Ambientes	Personas por Dormitorio	Sup.Cubierta Total mínima por persona
Residencial unifamiliar	Hasta 2	2	14 m2
	Más de 2	2	10 m2
Residencial multifamiliar	Hasta 2	2	15 m2
	Más de 2	2	12 m2
Comercial y análogos			10 m2

Espectáculos públicos, Industrias y otros casos	A definir por los municipios según características de cada uso y supuesto
---	---

En ningún caso, la superficie cubierta resultante podrá sumar un volumen de edificación mayor que el que establezca el F.O.T. para el caso.

ARTÍCULO 42.- Denomínase factor de ocupación total (F.O.T.) al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella. Denomínase factor de ocupación del suelo (F.O.S.) a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

Ambos factores determinarán los volúmenes edificables.

El volumen máximo edificable de nivel de suelo hacia arriba, en edificio de más de tres (3) plantas, será el resultante de aplicar el F.O.T. máximo establecido para la zona considerando la distancia mínima de piso a piso autorizada para vivienda con independencia de la cantidad de plantas proyectadas.

ARTÍCULO 43.- Se denomina superficie cubierta edificable en una parcela a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicados por encima del nivel de la vereda o su equivalente que al efecto establezca el municipio, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores y exteriores.

ARTÍCULO 44.- El plan de ordenamiento establecerá para cada zona los máximos factores de ocupación total (F.O.T.) y de ocupación del suelo (F.O.S.) en función de usos permitidos, de la población prevista, de una adecuada relación entre los espacios edificables y los verdes y libres públicos, del grado de prestación de los servicios esenciales y de la superficie cubierta por habitante que se establezca.

(Ley 10653): Toda superficie cubierta, construida o a construirse, destinada a albergar plantas de tratamiento de efluentes industriales en establecimientos existentes cuya antigüedad data con anterioridad a la vigencia del Decreto Ley 7229, no será considerada a los fines de determinar el cumplimiento de los índices urbanísticos F.O.S. y F.O.T.

ARTÍCULO 45.- Los valores del F.O.T. serán como máximo los siguientes:

- Uso residencial: 2,5.
- Uso comercial, administrativo y análogos: 3.
- Otros usos: serán fijados por la reglamentación.

ARTÍCULO 46.- Los valores del F.O.S. no podrán superar a 0,6.

ARTÍCULO 47.- Por sobre los valores máximos del F.O.T. y la densidad antes fijados y los máximos que el municipio establezca para cada zona, se establecerán en el plan de ordenamiento, incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el setenta (70) por ciento de los valores máximos mencionados según la siguiente discriminación:

a) Por ancho de parcela: a partir de diez metros (10 m.), en forma proporcional y hasta un incremento máximo del veinticinco (25) por ciento del F.O.T. Para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.

b) Por edificación separada de ejes divisores laterales, con un mínimo de cuatro metros (4 m.), se incrementará el F.O.T. entre el (10) por ciento y el quince (15) por ciento por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un treinta (30) por ciento en total.

c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida, a razón de tres (3) por ciento por cada metro de retiro, con un máximo de quince (15) por ciento.

d) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada caso, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del F.O.T. en un diez (10) por ciento.

e) por espacio libre público existente al frente, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco (0,5) por ciento por cada metro, a partir de los diez (10) metros y con un máximo del diez (10) por ciento.

La cantidad de personas que aloje cada edificio podrá aumentarse de acuerdo a los incrementos que en cada caso corresponda.

ARTÍCULO 48.- Los municipios fijarán para cada zona normas que garanticen la existencia de los centros de manzanas libres de edificación. Asimismo determinarán áreas y alturas edificables, retiros de edificación respecto de las líneas municipal y divisorias, con arreglo a lo establecido en el artículo anterior y tendientes a la preservación y continuidad del espacio libre urbano.

No se autorizará el patio interno como medio de ventilación e iluminación de locales de habitación y de trabajo. Podrán autorizarse para cocinas, baños y locales auxiliares.

ARTÍCULO 49.- En zonas con densidad mayor de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea y en la construcción de edificios multifamiliares será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento o de cocheras, cuando las parcelas tengan doce (12) metros o más de ancho, previéndose una superficie de tres y medio (3,50) metros cuadrados por persona como mínimo. Los municipios podrán establecer excepciones a esta disposición cuando las características de la zona y del proyecto así lo justifiquen.

CAPÍTULO III

DE LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO

A) Subdivisiones

ARTÍCULO 50.- Una vez aprobada la creación de un núcleo urbano, o la creación, ampliación o restructuración de sus áreas, subáreas o zonas constitutivas, podrán efectuarse las operaciones de subdivisión necesarias, con el dimensionado que fija la presente Ley.

ARTÍCULO 51.- Las normas municipales sobre subdivisión no podrán establecer dimensiones inferiores a las que con carácter general establece la presente ley, que será de aplicación cuando el respectivo municipio carezca de normas específicas.

ARTÍCULO 52.- Las dimensiones en áreas urbanas y complementarias serán las siguientes:

a) Unidades rodeadas de calles: Para sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres (3) o más de sus lados, las que determine la municipalidad en cada caso. Para sectores a subdividir no comprendidos en el párrafo anterior: Lado mínimo sobre vía de circulación secundaria: cincuenta (50 m) metros.

Lado mínimo sobre vía de circulación principal: ciento cincuenta (150) metros.

Se podrá adoptar el trazado de una o más calles internas de penetración y retorno, preferentemente con accesos desde una vía de circulación secundaria.

b) Parcelas:

Area Urbana en general	Ancho Mínimo M.	Sup. Min. m2
Hasta 200 pers./ha	12	300
De 201 hasta 500 pers./ha	15	375
De 501 hasta 800 pers./ha	20	600

De 801 hasta 1500 pers./ha	25	750
Más de 1500 pers./ha	30	900

Area urbanas frente a litoral Río de la Plata y Océano Atlántico (hasta 5 Km. desde la ribera).

Hasta 200 pers./ha	15	400
De 201 hasta 500 pers./ha	20	500
De 501 hasta 800 pers./ha	25	750
Más de 800 pers./ha	30	900

Areas complementarias.	40	2000
Las dimensiones deberán guardar relación al tipo y la intensidad del uso asignado		
Residencial extra-urbana	20	600

En todos los casos la relación máxima entre ancho y fondo de parcela no será inferior a un tercio (1/3).

Dichas dimensiones mínimas no serán de aplicación cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario para los cuales la municipalidad mantenga la densidad establecida y fije normas específicas sobre F.O.S., F.O.T., aspectos constructivos, ubicación de áreas verdes y libres públicas y otras de aplicación para el caso. El dictado de disposiciones reglamentarias o la aprobación de proyectos exigirá el previo dictamen del Ministerio de Obras Públicas.

Los mínimos antes indicados no podrán utilizarse para disminuir las dimensiones de parcelas destinadas a uso residencial creadas mediante la aplicación de normas que establecían mínimos superiores.

Sólo podrán subdividirse manzanas o macizos existentes, sin parcelar o parcialmente parcelados, en nuevas parcelas, cuando se asegure a éstas la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovechamiento de agua.

ARTÍCULO 52 bis.- (Artículo incorporado por Ley 13342) Como caso particular de la categoría de Proyectos Urbanísticos Integrales prevista en el artículo precedente, créase la figura de "Conjuntos Habitacionales Preexistentes". Quedarán encuadrados en ésta categoría los emprendimientos de viviendas promovidos por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, cuya construcción fuera iniciada antes del 31 de Diciembre de 2004. En tales casos la autoridad de aplicación emitirá mediante Acto Administrativo fundado un Certificado de Aptitud Urbanístico, asignando indicadores adecuados para contener los usos y volumetrías existentes. Asimismo señalará en caso de verificarse situaciones inadecuadas, las medidas que la autoridad de aplicación en materia de viviendas deba aplicar para mitigar los perjuicios que estas urbanizaciones ocasionan.

ARTÍCULO 53.- En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva, y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

ARTÍCULO 54.- En las subdivisiones dentro de áreas urbanas que no impliquen cambio de uso, podrán aceptarse dimensiones inferiores a las establecidas precedentemente, ya sea por englobamientos que permitan generar parcelas con dimensiones más acordes con las establecidas o por situaciones de hecho difícilmente reversibles, tales como invasión de linderos e incorporación de sobrantes.

ARTÍCULO 55.- Prohíbese realizar subdivisiones en áreas rurales que impliquen la creación de áreas urbanas con densidad bruta mayor de treinta (30) habitantes por hectárea a menos de un kilómetro de las rutas troncales nacionales y provinciales, y de trescientos (300) metros de los accesos a centros de población, con excepción de las necesarias para asentar actividades complementarias al uso viario y las industriales que establezca la zonificación correspondiente.

B) Cesiones

ARTÍCULO 56.- Al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado Provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:

En nuevos centros de Población	Area verde	Reserva Uso Público
Hasta 60.000 habitantes	6 m2/hab. (mínimo 1 hab.)	3 m2/hab.

Más de 60.000 hab.	(Será determinado por el M.O.P. mediante estudio especial)
--------------------	--

En ampliaciones de áreas urbanas.

de hasta 2.000 habitantes	3,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 2001 a 3.000 hab.	4 m2/hab.	1 m2/hab.
de 3.001 a 4.000 hab.	4,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 4.001 a 5.000 hab.	5 m2/hab.	1,5 m2/hab.
más de 5.000 hab.	6 m2/hab.	2 m2/hab.

En reestructuraciones dentro del área urbana:

Rigen los mismos índices del caso anterior, sin superar el diez (10) por ciento de la superficie a subdividir para áreas verdes y el cuatro (4) por ciento para reservas de uso público.

ARTÍCULO 57.- Al parcelarse manzanas originadas con anterioridad a la vigencia de esta Ley, la donación de áreas verdes y libres públicas y reservas fiscales, sin variar la densidad media bruta prevista para el sector, será compensada mediante el incremento proporcional de la densidad neta y el F.O.T. máximos.

ARTÍCULO 58.- (Decreto-Ley 10128/83) Al crear o ampliar núcleos urbanos que limiten con el Océano Atlántico deberá delimitarse una franja de cien (100) metros de ancho, medida desde la línea de pie de médano o de acantilado, lindera y paralela a las mismas, destinada a usos complementarios al de playa, que se cederá gratuitamente al Fisco de la Provincia, fijada, arbolada, parqueada y con espacio para estacionamiento de vehículos, mediante trabajos a cargo del propietario cedente si la creación o ampliación es propiciada por el mismo. Asimismo y sin perjuicio de lo anterior, dentro de las áreas verdes y libres públicas que corresponda ceder, según lo estipulado en el artículo 56, no menos del setenta (70) por ciento de ellas se localizarán en sectores adyacentes a la franja mencionada en el párrafo anterior, con un frente mínimo paralelo a la costa de cincuenta (50) metros y una profundidad mínima de trescientos (300) metros, debidamente fijada y forestada. La separación máxima entre estas áreas será de tres mil (3.000) metros.

ARTÍCULO 59.- (Decreto-Ley 10128/83) Al crear o ampliar núcleos urbanos se limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, deberá delimitarse una franja que se cederá gratuitamente al Fisco Provincial arbolada y parqueada, mediante trabajos a cargo del propietario cedente si la creación o ampliación es propiciada por el mismo.

Tendrá un ancho de cincuenta (50 m) metros a contar de la línea de máxima creciente en el caso de cursos de agua y de cien (100 m) metros medidos desde el borde en el caso de espejos de agua. El borde y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Provincial de Hidráulica. Asimismo, cuando el espejo de agua esté total o parcialmente contenido en el predio motivo de la subdivisión se excluirá del título la parte ocupada por el espejo de agua, a fin de delimitar el dominio estatal sobre el mismo. A los efectos de este artículo la zona del Delta del Paraná se regirá por normas específicas.

ARTÍCULO 60.- (Texto según Ley 13127) Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas, pues constituyen bienes del dominio público del Estado, ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas de existencia visible o personas jurídicas públicas o privadas, ni aún para cualquier tipo de edificación, aunque sea de dominio público, que altere su destino. Todo ello salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

ARTÍCULO 61.- Autorízase al Poder Ejecutivo para permutar reservas fiscales, una vez desafectadas de su destino original, por inmuebles de propiedad particular cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión que las preexistentes o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

CAPÍTULO IV

DE LA INFRAESTRUCTURA, LOS SERVICIOS Y EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ARTÍCULO 62.- Las áreas o zonas que se originen como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de núcleos urbanos y zonas de usos específicos, podrán habilitarse total o parcialmente sólo después que se haya completado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales fijados para el caso, y verificado el normal funcionamiento de los mismos.

A estos efectos, se consideran infraestructura y servicios esenciales.

A) Area Urbana:

Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

B) Zonas residenciales extraurbanas:

Agua corriente; cloacas para sectores con densidades netas previstas mayores de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea; alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

Para los clubes de campo regirá lo dispuesto en el capítulo correspondiente.

C) Otras zonas:

Los que correspondan, por analogía con los exigidos para las áreas o zonas mencionadas precedentemente, y según las necesidades de cada caso, a establecer por los municipios.

En cualquier caso, cuando las fuentes de agua potable estén contaminadas o pudieran contaminarse fácilmente por las características del subsuelo, se exigirá el servicio de cloacas.

ARTÍCULO 63.- Se entiende por equipamiento comunitario a las edificaciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, seguridad, educación, cultura, administración pública, justicia, transporte, comunicaciones y recreación.

En cada caso la autoridad de aplicación fijará los requerimientos mínimos, que estarán en relación con la dimensión y funciones del área o zona de que se trate.

CAPÍTULO V

CLUBES DE CAMPO

ARTÍCULO 64.- Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

- a) Esté localizada en área no urbana.
- b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
- c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.
- d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

ARTÍCULO 65.- La creación de clubes de campo, estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1.- Contar con la previa aprobación municipal y posterior convalidación técnica de los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas. A estos efectos los municipios designarán y delimitarán zonas del área rural para la localización de clubes de campo, indicando la densidad máxima bruta para cada zona.

2.- El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquizar y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

2.1. Servicios esenciales:

2.1.1. Agua: Deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para el club. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.

Podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones individuales cuando:

a) La napa a explotar no esté comunicada ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo.

b) Los pozos de captación se efectúen de acuerdo a las normas provinciales vigentes.

c) La densidad neta no supere doce (12) unidades de vivienda por hectárea.

2.1.2. Cloacas: se exigirá cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector.

2.1.3. Energía eléctrica: Se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.

2.2. Tratamiento de calles y accesos;

2.2.1. Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales del club, con una capacidad soporte de cinco mil (5.000) kilogramos por eje. Las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio.

2.2.2. El acceso que vincule al club con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.

2.2.3. Forestación: La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero al club.

2.3. Eliminación de residuos: Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, etc).

3. Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a siete cincuenta (7,50 m) metros con destino a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral.

Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por el club.

ARTÍCULO 66.- Los proyectos deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

a) La superficie total mínima del Club, la densidad media bruta máxima de unidades de vivienda por hectárea, la superficie mínima de las subparcelas o unidades funcionales y el porcentaje mínimo de área común de esparcimiento con relación a la superficie total se interrelacionarán del modo que establece el siguiente cuadro:

Cantidad Máxima De Viviendas	Densidad Bruta Máxima (Viv./Ha.)	Superficie Total Mínima Ha.	Superficie Mínima de Unidades Funcionales (Lotes m²)	Area Esparcimiento Mínima sobre el Total de Superficie del Club
80	8	10	600	40
225	7,5	30	600	30
350	7	50	600	30

Los valores intermedios se obtienen por simple interpolación lineal, la superficie excedente que se obtiene al respetar la densidad bruta, la superficie mínima de unidad funcional configurada como lote y porcentaje mínimo de área común de esparcimiento o la que resulte de superar el proyecto de Club de Campo la superficie total mínima establecida, puede ser utilizada, según convenga en cada caso, para ampliar las unidades funcionales o el área común de esparcimiento.

b) Dimensiones mínimas de unidades funcionales: Regirán para las unidades funcionales cuando las mismas se configuren como lotes y variarán con la superficie total del club, debiendo tener veinte (20) metros de ancho como mínimo y la superficie que establece el cuadro del inciso a) del presente artículo. La relación ancho-profundidad no podrá ser inferior a un tercio (1/3).

c) Área común de esparcimiento: Deberá ser arbolada, parqueada y equipada de acuerdo a la finalidad del club, y a la cantidad prevista de usuarios.

Podrá computarse los espejos de agua comprendidos dentro del título de dominio.

d) Red de circulación interna: Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salida once (11) metros. En estas últimas el "cul de sac" deberá tener un diámetro de veinticinco (25) metros como mínimo.

e) Las construcciones podrán tener como máximo planta baja y dos (2) pisos altos y no podrán ubicarse a menos de cinco (5) metros de los límites de las vías de circulación.

f) Cuando se proyecten viviendas aisladas, la distancia de cada una de ellas a la línea divisoria entre las unidades funcionales configuradas como lotes, no podrá ser inferior al sesenta (60) por ciento de la altura del edificio, con un mínimo de tres (3) metros. En caso de techos inclinados, la altura se tomará desde el nivel del suelo hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta. En los casos en que las unidades funcionales no se generen como lotes se proyecten viviendas apareadas, en cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes será igual a la suma de las alturas de cada uno de ellos.

g) Al proyectar un club de campo deberán respetarse los hechos naturales del valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos y arroyos, así como todo otro elemento de significación en los aspectos indicados.

ARTÍCULO 67.- En las situaciones existentes, cuando una misma entidad jurídica agrupe a los propietarios de parcelas ubicadas en un club de campo y existan calles públicas, podrán convenirse con la respectiva Municipalidad el cerramiento total del área y la prestación de los servicios habitualmente de carácter comunal bajo la responsabilidad de la institución peticionante.

En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.

ARTÍCULO 68.- La infraestructura de servicios, así como el equipamiento comunitario propio de áreas urbanas serán siempre responsabilidad de los titulares del dominio de los clubes de campo.

ARTÍCULO 69.- No podrán erigirse nuevos clubes de campo dentro de un radio inferior a siete kilómetros (7 Km) de los existentes, contado desde los respectivos perímetros en sus puntos más cercanos.

TÍTULO IV

DE LA IMPLEMENTACION DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DEL PROCESO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 70.- La responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial.

ARTÍCULO 71.- Se entiende, dentro del ordenamiento territorial, por proceso de planeamiento físico, al conjunto de acciones técnico-político-administrativas para la realización de estudios, la formulación de propuestas y la adopción de medidas específicas en relación con la organización de un territorio, a fin de adecuarlo a las políticas y objetivos de desarrollo general establecidos por los distintos niveles jurisdiccionales (Nación, Provincia, Municipio) y en concordancia con sus respectivas estrategias.

ARTÍCULO 72.- En todo proceso de ordenamiento se deberá considerar especialmente el sistema general de transporte y las vías de comunicación.

CAPÍTULO II

DE LOS ORGANISMOS INTERVINIENTES

ARTÍCULO 73.- Intervendrán en el proceso de ordenamiento territorial a nivel municipal sus oficinas de planeamiento, locales o intermunicipales, y a nivel provincial el Ministerio de Obras Públicas, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo y la Secretaría de Asuntos Municipales.

CAPÍTULO III

DE LOS INSTRUMENTOS DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 74.- Los municipios contarán, dentro de la oficina de planeamiento, con un sector de planeamiento físico que tendrá a su cargo los aspectos técnicos del proceso de ordenamiento territorial del partido.

ARTÍCULO 75.- El proceso de planeamiento se instrumentará mediante la elaboración de etapas sucesivas que se considerarán como partes integrantes del plan de ordenamiento. A estos efectos se establecen las siguientes etapas:

- 1.- Delimitación preliminar de áreas.
- 2.- Zonificación según usos.
- 3.- Planes de ordenamiento municipal.
- 4.- Planes particularizados.

ARTÍCULO 76.- En cada una de las etapas del proceso de planeamiento establecido se procederá a la evaluación de las etapas precedentes (excepto en los casos de planes particularizados), a fin de realizar los ajustes que surjan como necesidad de la profundización de la investigación de los cambios producidos por la dinámica de crecimiento e impactos sectoriales, y por los resultados de la puesta en práctica de las medidas implementadas con anterioridad.

ARTÍCULO 77.- Se entiende por delimitación preliminar de áreas al instrumento técnico-jurídico de carácter preventivo que tiene como objetivo reconocer la situación física existente en el territorio de cada municipio, delimitando las áreas urbanas y rurales y eventualmente zonas de usos específicos. Permitirá dar en el corto plazo el marco de referencia para encauzar y controlar los cambios de uso, pudiendo establecer lineamientos generales sobre ocupación y subdivisión del suelo.

ARTÍCULO 78.- Se entiende por zonificación según usos al instrumento técnico-jurídico tendiente a cubrir las necesidades mínimas de ordenamiento físico territorial, determinando su estructura general, la de cada una de sus áreas y zonas constitutivas, en especial las de tipo urbano, estableciendo normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo, dotación de infraestructura básica y morfología para cada una de ellas.

ARTÍCULO 79.- La zonificación según usos podrá realizarse por etapas preestablecidas, una vez producido el esquema de estructuración general, pudiendo incluir la prioridad de sectores o distritos para la provisión de infraestructura, servicios y equipamiento básicos como elemento indicativo para las inversiones públicas y privadas.

ARTÍCULO 80.- El plan de ordenamiento organizará físicamente el territorio, estructurándolo en áreas, subáreas, zonas y distritos vinculados por la trama circulatoria y programando su desarrollo a través de propuestas de acciones de promoción, regulación, previsión e inversiones, mediante métodos operativos de ejecución en el corto, mediano y largo plazo, en el cual deberán encuadrarse obligatoriamente los programas de obras municipales, siendo indicativo para el sector privado.

Fijará los sectores que deban ser promovidos, renovados, transformados, recuperados, restaurados, preservados, consolidados, o de reserva, determinando para cada uno de ellos uso, ocupación y subdivisión del suelo, propuesta de infraestructura, servicios y equipamiento, así como normas sobre características morfológicas.

ARTÍCULO 81.- Los planes de ordenamiento podrán tener escala intermunicipal cuando así se determine a nivel provincial o por iniciativa municipal, abarcando las jurisdicciones de aquellos partidos que teniendo

límites comunes y problemas afines deban adoptar soluciones integradas. Las mismas se concentrarán de acuerdo con los mecanismos técnico-administrativos que se establezcan a nivel provincial y comunal.

ARTÍCULO 82.- Se entiende por plan particularizado al instrumento técnico-jurídico tendiente al ordenamiento y desarrollo físico parcial o sectorial de áreas, subáreas, zonas o distritos, pudiendo abarcar áreas pertenecientes a partidos linderos.

ARTÍCULO 83.- (Decreto-Ley 10128/83) Las Ordenanzas correspondientes a las distintas etapas de los planes de ordenamiento podrán sancionarse una vez que dichas etapas fueren aprobadas por el Poder Ejecutivo, el que tomará intervención, previo dictamen de los Organismos Provinciales competentes, a los siguientes efectos:

- a) Verificar el grado de concordancia con los objetivos y estrategias definidos por el Gobierno de la Provincia para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los Planes Provinciales y Regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento territorial (artículo 3, inciso b), así como el grado de compatibilidad de las mismas con las de los Municipios linderos.
- b) Verificar si se ajustan en un todo al marco normativo referencial dado por esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, y si al prever ampliaciones de áreas urbanas, zonas residenciales extraurbanas e industriales se han cumplimentado las exigencias contenidas en la misma para admitir dichos actos.

ARTÍCULO 84.- (Texto según Ley 14449) Los Municipios, a través de sus planes y mediante ordenanzas específicas, podrán declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada según las siguientes definiciones:

- a) Baldío: Todo inmueble en cuyo terreno no existen edificaciones y no tiene uso para actividades económicas.
- b) Edificación derruida: Aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado y hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal.
- c) Edificación paralizada: Aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.

El propietario del inmueble sujeto a la declaración establecida en el presente artículo deberá ser notificado por el Departamento Ejecutivo Municipal a través de un medio fehaciente, de la obligación según las normas aplicables. A tales efectos podrán conformarse consorcios urbanísticos.

ARTÍCULO 85.- (Texto según Ley 14449) La implementación de la obligación a la que se refiere el artículo 84 de la presente Ley será establecida por los municipios de acuerdo a los siguientes parámetros:

- a) Los plazos para edificar o urbanizar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a cinco (5) años, contados a partir de la declaración.
- b) A partir de la aprobación del proyecto, el propietario tendrá un (1) año de plazo máximo para iniciar las obras.
- c) En emprendimientos de gran envergadura, con carácter excepcional, una ordenanza municipal específica podrá prever su conclusión en etapas, garantizándose que el proyecto aprobado comprenda el emprendimiento como un todo.

d) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y cuando esto ocurra deberá hacerse constar dicha circunstancia en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A los fines de este artículo, se entenderá por parcelamiento o edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.

ARTÍCULO 86.- (Texto según Ley 14449) 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 (5) años consecutivos, y cuyo valor será fijado en la Ordenanza Impositiva, no pudiendo el mismo ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza para ese período de tiempo.

Transcurrido el plazo de cinco (5) años sin que la obligación de parcelar y/o edificar se hubiere cumplido, el Municipio continuará aplicando la alícuota máxima, hasta que se cumpla la citada obligación, garantizándose la prerrogativa prevista en el artículo 84 de la presente Ley.

Queda prohibido conceder exenciones o condonaciones de deudas relativas al gravamen progresivo a que alude este artículo.

ARTÍCULO 87.- (Texto según Ley 14449) Transcurridos cinco (5) años de cobro del gravamen especial progresivo establecido en el artículo anterior, sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento y/o edificación, el inmueble quedará declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación por parte de la municipalidad respectiva. La Ordenanza que se dicte al efecto será remitida a la Legislatura a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 31 de la Constitución de la Provincia.

ARTÍCULO 88.- (Texto según Ley 14449) El Municipio procederá al adecuado aprovechamiento del inmueble en un plazo máximo de cinco (5) años, contados a partir de su incorporación a su patrimonio, con ajuste a los siguientes parámetros:

a) El uso y destino que se realice podrá hacerse efectivo directamente por el organismo municipal al cual sea afectado o mediante la enajenación o concesión a terceros, observándose, en dichos casos, el debido procedimiento licitatorio.

b) 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.

c) Producido el incumplimiento al que alude el inciso anterior, se revocará el dominio de la parcela respectiva a favor del Municipio.

ARTÍCULO 89.- (Texto según Ley 14449) El Poder Ejecutivo provincial y los municipios podrán asociarse con otras entidades públicas y/o con personas físicas o jurídicas privadas por iniciativa de cualquiera de éstos, para desarrollar en conjunto áreas correspondientes al ejido municipal mediante el sistema de reajuste de tierras.

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.- (Texto según Ley 14449) Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios en un área o zona debidamente determinada, transfieran 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.

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.

ARTÍCULO 91.- La declaración de englobamiento parcelario respecto de una determinada zona o área, a fin de posibilitar su cambio de uso o reconfiguración parcelaria, implicará por la presente ley su declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte de la municipalidad.

ARTÍCULO 92.- (Texto según Ley 14449) 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 deberá tener en cuenta la normativa urbanística vigente antes de la delimitación del proyecto, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, que se basarán en los usos y densidades previstos en dicho plan.

TÍTULO V

DE LAS RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

ARTÍCULO 93.- Las infracciones a las obligaciones establecidas por la presente Ley y planes de ordenamiento comunales, serán sancionadas por las autoridades municipales, de conformidad a lo dispuesto en el Código de Faltas Municipales.

ARTÍCULO 94.- Las multas se graduarán según la importancia de la infracción cometida y serán:

- 1.- De hasta un sueldo mínimo de la administración municipal, cuando se trate de faltas meramente formales.
- 2.- De uno a cincuenta (50) sueldos mínimos de la administración municipal, si fueren faltas que no causaren perjuicios a terceros.
- 3.- De cincuenta (50) a quinientos (500) sueldos mínimos de la Administración municipal, en los supuestos de violación a los planes de ordenamiento territorial, que perjudiquen a terceros o infrinjan lo dispuesto en materia de infraestructura de servicios, dimensiones mínimas de parcelas, cambio de uso, factores de ocupación de suelo y ocupación total, densidad y alturas máximas de edificación.

Podrán disponerse, igualmente, las medidas accesorias previstas en el Código de Faltas Municipales y en especial disponer la suspensión de obras, remoción, demolición o adecuación de las construcciones erigidas indebidamente.

Los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas podrán constatar la comisión de infracciones y disponer medidas preventivas, remitiendo las actuaciones a la Municipalidad correspondiente para la aplicación de sanciones.

ARTÍCULO 95.- La falta de pago de las multas en el término de diez (10) días siguientes a la notificación, permitirá la actualización de su monto de acuerdo a la variación producida hasta el momento del efectivo pago, según los índices y procedimientos establecidos en el Código Fiscal.

ARTÍCULO 96.- Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la autoridad administrativa enviará los antecedentes al Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento.

Sin perjuicio de ello, podrá disponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta.

ARTÍCULO 97.- Serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas, el peticionante, propietarios, empresas promotoras o constructoras y profesionales, en su caso.

TÍTULO VI

DE LA APLICACIÓN DE LA PRESENTE LEY

ARTÍCULO 98.- Los municipios que no dispongan de planes aprobados y en vigencia, deberán ejecutar la etapa de delimitación preliminar de áreas y completarla en un plazo no superior a los ciento veinte (120) días, contados a partir de la vigencia de la presente Ley.

ARTÍCULO 99.- Los municipios que tengan en vigencia zonificaciones y normas de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, tendrán un plazo máximo de ciento ochenta (180) días para adecuarlas a las exigencias de la presente Ley.

Mientras tanto, podrán continuar aplicando las normas que tenían en vigencia, con excepción de las referidas a creación y ampliación de núcleos o centros de población, áreas y zonas y las relativas a subdivisiones que impliquen cambio de uso del suelo, para las que serán de aplicación inmediata las establecidas en esta Ley.

ARTÍCULO 100.- En tanto los municipios no cuenten con delimitación de áreas y zonificación según usos, no podrán proponer la creación ni la ampliación o restructuración de las áreas y zonas de sus núcleos urbanos, ni operaciones de subdivisión de suelo que impliquen cambio de uso urbano. Tampoco podrán autorizar densidades netas mayores de seiscientos habitantes por hectárea (600 hab/ha), en áreas urbanas que cuenten con todos los servicios esenciales fijados para las subáreas urbanizadas, ni densidades netas mayores de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea, en zonas o unidades rodeadas de calles y parcelas con frente a calles que carezcan de cloacas.

ARTÍCULO 101.- Todo parcelamiento originado en planos aprobados con anterioridad a la presente ley, que carezca de las condiciones de saneamiento y servicios de agua corriente o cloacas exigidos para el adecuado asentamiento poblacional, queda sujeto a las restricciones para el uso que implica la prohibición de erigir edificaciones hasta tanto se cumplimenten las condiciones de saneamiento o infraestructuras necesarias. Igual limitación se aplicará cuando con posterioridad a la aprobación del parcelamiento, se produzca la modificación de las condiciones de hecho que determinaron su viabilidad.

El Poder Ejecutivo establecerá las parcelas o zona afectada por la restricción y la Municipalidad correspondiente denegará la aprobación de planos o impedirá la edificación, hasta tanto se efectúe la certificación de los organismos provinciales competentes que acredite el cumplimiento de las condiciones exigidas.

La restricción al uso que se establezca se anotará en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 102.- (Decreto-Ley 10128/83) Cuando el interés público lo requiera, el Poder Ejecutivo podrá regular, mediante Decreto, la autorización de proyectos referidos a situaciones particularizadas o zonas o distritos determinados, aún cuando no se satisfagan algunos de los recaudos o indicadores establecidos en la presente Ley.

Dichas autorizaciones deberán tener carácter general y ser compatibles con los objetivos y principios establecidos en la presente ley para el proceso de ordenamiento territorial.

El organismo Provincial o Municipal proponente deberá elevar la propuesta acompañada de los estudios que la fundamentan.

ARTÍCULO 103.- La presente Ley tiene carácter de orden público y regirá a partir de su publicación en el “Boletín Oficial”, siendo aplicable a todo trámite o proyecto que no tuviere aprobación definitiva.

ARTÍCULO 104.- (Decreto-Ley 10128/83) Deróganse las Leyes 695, 3468, 3487, 4739, 8809, 8684, 9116 y toda otra disposición que se oponga a la presente.

Apéndice B: Marco Jurídico Córdoba

Normativa sintética

- Constitución Provincial

El artículo 67 de la Constitución provincial dispone que La propiedad privada e inviolable; nadie puede ser privado de ella sino en virtud de sentencia fundada en ley, y su ejercicio está limitado por la función social que debe cumplir.

- Ley de Expropiación Provincial 6394

El artículo 1 de la Ley Provincia N° 6394 establece como condición para iniciar el procedimiento de expropiación la declaración de UTILIDAD PÚBLICA.

Para que la utilidad pública, sirva como fundamento legal a la expropiación, en todos los casos debe procurarse la satisfacción al BIEN COMUN (sea este de naturaleza material o espiritual).

DECLARACION DE UTILIDAD PÚBLICA

La misma se hará por ley con referencia a bienes determinados. Cuando la calificación sea sancionada con carácter Genérico, el poder ejecutivo individualizará los bienes referidos con referencia a planos descriptivos informes técnicos u otros elementos suficientes para su determinación.

SUJETOS EXPROPIANTES:

La expropiación puede ser efectuada:

- a) Por el Estado Provincial. Bienes situados dentro de la jurisdicción provincial
- b) Por las municipalidades y exclusivamente sobre bienes ubicados dentro de sus respectivas jurisdicciones.
- c) Por las entidades públicas de carácter autárquico, provincial o municipal, conforme a la autorización especial o genérica, que les confiera la ley u ordenanza de creación, exclusivamente para sus fines específicos;
- d) Por los concesionarios de obras o servicios públicos, para cuya realización se hubiese sancionado la expropiación, y
- e) Por los particulares, sean persona de existencia visible o jurídica, cuando estuvieren autorizados por la ley que dispuso la expropiación, justificada por la envergadura del emprendimiento privado y el interés público que concita su prosecución.

OBJETO:

Pueden ser OBJETO de expropiación todos los bienes convenientes o necesarios para la satisfacción de la "utilidad pública".

La expropiación podrá comprender aquellos otros bienes que convengan al fin principal de la utilidad pública declarada.

La declaración de utilidad pública podrá comprender también todos aquellos bienes cuya razonable utilización en base a planos y proyectos específicos convenga material o financieramente a ese efecto, de modo que se justifique que las ventajas estimadas serán utilizadas concretamente en la ejecución del programa que motivó la declaración de utilidad pública.

En el supuesto de la expropiación parcial de algún inmueble y la parte que quedase sin expropiar fuera inadecuada para uso o explotación racional, el expropiado podrá exigir la expropiación de la totalidad del inmueble.

INDEMNIZACIÓN:

La indemnización sólo comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación.

No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos ni ganancias hipotéticas, ni el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse. No se pagará lucro cesante.

No serán indemnizables las restricciones administrativas de carácter general establecidas por leyes especiales. La indemnización se pagará en dinero efectivo, salvo conformidad del expropiado, para que dicho pago se efectúe en otra especie de valor.

La indemnización del bien expropiado debe fijarse al momento del desapoderamiento. El expropiante tomará a su cargo o beneficio las oscilaciones que se produzcan en el signo monetario hasta la fecha de pago. No se indemnizarán las mejoras realizadas en el bien con posterioridad al acto que lo declaró afectado a expropiación, salvo aquellas que hubieran sido necesarias. El expropiante deberá intereses desde la fecha del desapoderamiento hasta la del pago. La sentencia fijará la indemnización teniendo en cuenta el valor del bien al tiempo de la desposesión.

Declarada la utilidad pública de un bien, el expropiante podrá adquirirlo directamente del propietario dentro del valor máximo que en concepto de total indemnización fije el Consejo General de Tasaciones de la Provincia incrementado en un 10%.

También podrá el sujeto expropiante, una vez autorizada la expropiación, adquirir el bien en remate público.

La ley provincial de expropiación 6394 establece la siguiente metodología de valoración de activos, siendo aplicable en instancia judicial, a saber:

La indemnización sólo comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación.

No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos ni ganancias hipotéticas, ni el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse. No se pagará lucro cesante.

No serán indemnizables las restricciones administrativas de carácter general establecidas por leyes especiales.

La indemnización se pagará en dinero efectivo, salvo conformidad del expropiado, para que dicho pago se efectúe en otra especie de valor.

La indemnización del bien expropiado debe fijarse al momento del desapoderamiento. El expropiante tomará a su cargo o beneficio las oscilaciones que se produzcan en el signo monetario hasta la fecha de pago. No se indemnizarán las mejoras realizadas en el bien con posterioridad al acto que lo declaró afectado a expropiación, salvo aquellas que hubieran sido necesarias. El expropiante deberá intereses desde la fecha del desapoderamiento hasta la del pago. La sentencia fijará la indemnización teniendo en cuenta el valor del bien al tiempo de la desposesión.

- Ley Provincial 5330

El procedimiento técnico para la valoración de las áreas afectadas que utiliza el Consejo General de Tasaciones de la Provincia de Córdoba, se basa en un método Directo-Comparativo, la cual no incluye en su cálculo ninguna fórmula específica sino que se basa en la comparación de tasaciones existentes a precios de mercado, que nos permite determinar el valor por comparación con antecedentes de ofertas de ventas u operaciones de compra-venta de fracciones de campo localizadas en el área en estudio u otras similares, que por su semejanza resulten cotejables con el que se tasa. A los valores de cada uno de los antecedentes se los analiza en función de sus localizaciones y de las características de sus suelos (tipos, clases, capacidad productiva, entorno, etc.) para arribar a un valor de referencia por ha (hectárea) de campo tipo en la zona.

Esta tasación considera:

- la calidad de los suelos para los usos (cultivos) dominantes al momento del desapoderamiento de la fracción,
- el tamaño de la unidad y su potencialidad para una adecuada escala de empresa agropecuaria,
- las mejoras (silos, alambrados, obras de arte, edificaciones, etc.) y,
- la accesibilidad a centros de consumo y producción.

Normativa extendida

LEY Nº 6394

RÉGIMEN DE EXPROPIACIÓN

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE

LEY: N° 6394

TITULO I

La Calificación

Artículo 1º.- LA utilidad pública que debe servir de fundamento legal a la expropiación, comprende todos los casos en que se procure la satisfacción del bien común, sea éste de naturaleza material o espiritual.

Artículo 2º.- LA declaración de utilidad pública se hará en cada caso, por ley, con referencia a bienes determinados. Cuando la calificación sea sancionada con carácter genérico, el Poder Ejecutivo individualizará los bienes requeridos a los fines de la ley, con referencia a planos descriptivos, informes técnicos u otros elementos suficientes para su determinación.

TITULO II

Sujeto Expropiante

***Artículo 3º.-** LA expropiación puede ser efectuada:

- a) Por el Estado Provincial. La expropiación no podrá recaer sino sobre bienes situados dentro de la jurisdicción provincial;
- b) Por las municipalidades y exclusivamente sobre bienes ubicados dentro de sus respectivas jurisdicciones. El órgano deliberativo de la Municipalidad declarará en cada caso y dentro de la autorización legislativa de los bienes afectados a expropiación;
- c) Por las entidades públicas de carácter autárquico, provinciales o municipales, conforme a la autorización especial o genérica, que les confiera la ley u ordenanza de creación, exclusivamente para sus fines específicos;
- d) Por los concesionarios de obras o servicios públicos, para cuya realización se hubiese sancionado la expropiación, y
- e) Por los particulares, sean persona de existencia visible o jurídica, cuando estuvieren autorizados por la ley que dispuso la expropiación, justificada por la envergadura del emprendimiento privado y el interés público que concita su prosecución.

En los supuesto de los incisos d) y e), sustituyen a la autoridad expropiante en los derechos y obligaciones que crea la presente Ley, y que no sean atinentes a la calidad de poder político.

TITULO III

Objeto de la Expropiación

Artículo 4º.- PUEDEN ser objeto de expropiación todos los bienes convenientes o necesarios para la

satisfacción de la “utilidad pública”, cualquiera sea su naturaleza jurídica estén o no en el comercio, sean cosas o no.

Artículo 5º.- LA Provincia podrá expropiar bienes del dominio Municipal o de particulares, con fines de utilidad pública provincial.

Artículo 6º.- LA expropiación podrá comprender además de los bienes necesarios, aquellos otros que convengan al fin principal de la utilidad pública declarada.

***Artículo 7º.-** LA declaración de utilidad pública podrá comprender no solamente los bienes que sean necesarios para lograr tal finalidad, sino también todos aquellos cuya razonable utilización en base a planos y proyectos específicos convenga material o financieramente a ese efecto, de modo que se justifique que las ventajas estimadas serán utilizadas concretamente en la ejecución del programa que motivó la declaración de utilidad pública.

Artículo 8º.- SI se tratase de la expropiación parcial de algún inmueble y la parte que quedase sin expropiar fuera inadecuada para uso o explotación racional, el expropiado podrá exigir la expropiación de la totalidad del inmueble.

En los terrenos urbanos se considerarán sobrantes inadecuados los que por causa de la expropiación quedaran con frente, fondo o superficie inferiores a lo autorizado para edificar por las ordenanzas o usos locales respectivos. En los inmuebles rurales, el Poder Ejecutivo determinará en cada caso las superficies inadecuadas, teniendo en cuenta la explotación primitiva dada por el expropiado.

En el supuesto de avenimiento, las partes de común acuerdo determinarán la superficie inadecuada, a efectos de incluirla en la transferencia de dominio; en el juicio de expropiación dicha superficie será establecida por el juez.

Artículo 9º.- EL Estado Provincial está facultado para expropiar los bienes afectados a un servicio público.

Artículo 10º.- ES susceptible de expropiación el subsuelo con independencia de la propiedad superficial.

Igualmente son susceptibles de expropiación los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

TITULO IV

Ejecución Directa de la Ley

Artículo 11º.- PROMULGADA la ley especial de expropiación, se procurará ejecutarla mediante concertación directa con el propietario de la cosa o bien.

TITULO V

La Indemnización

Artículo 12º.- LA indemnización sólo comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación. No se tomarán en cuenta circunstancias de

carácter personal, valores afectivos ni ganancias hipotéticas, ni el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse. No se pagará lucro cesante. No serán indemnizables las restricciones administrativas de carácter general establecidas por leyes especiales.

La indemnización se pagará en dinero efectivo, salvo conformidad del expropiado, para que dicho pago se efectúe en otra especie de valor.

Artículo 13º.- LA indemnización del bien expropiado debe fijarse al momento del desapoderamiento. El expropiante tomará a su cargo o beneficio las oscilaciones que se produzcan en el signo monetario hasta la fecha de pago. No se indemnizarán las mejoras realizadas en el bien con posterioridad al acto que lo declaró afectado a expropiación, salvo aquellas que hubieran sido necesarias. El expropiante deberá intereses desde la fecha del desapoderamiento hasta la del pago. La sentencia fijará la indemnización teniendo en cuenta el valor del bien al tiempo de la desposesión.

Para establecer la depreciación monetaria se descontará del valor fijado la suma consignada y puesta a disposición del expropiado conforme con lo previsto en el artículo 20, efectuándose la actualización sobre la diferencia resultante, hasta el momento del efectivo pago. En tal caso los intereses se liquidarán a la tasa del 6% anual desde el momento de la desposesión hasta el del pago, sobre el total de indemnización o sobre la diferencia, según corresponda.

Los rubros que compongan la indemnización no estarán sujetos al pago de impuesto o gravámen alguno.

Artículo 14º.- DECLARADA la utilidad pública de un bien, el expropiante podrá adquirirlo directamente del propietario dentro del valor máximo que en concepto de total indemnización fije el Consejo General de Tasaciones de la Provincia incrementado en un 10%.

También podrá el sujeto expropiante, una vez autorizada la expropiación, adquirir el bien en remate público.

Artículo 15º.- NO habiendo avenimiento, el Juez de primera instancia en lo Civil y Comercial decidirá la diferencia por el trámite de Juicio Verbal, en todo cuanto no esté modificado expresamente por esta ley, fijando la indemnización en base a las actuaciones y dictámenes que deberá elaborar para cada caso el Tribunal Administrativo, constituido a estos efectos con arreglo a lo dispuesto en el Art. 6º, inc. c) de la Ley 5330. Dicho Tribunal deberá pronunciarse dentro de los noventa (90) días del requerimiento del Juez. Juntamente con el requerimiento al Consejo General de Tasaciones de la Provincia, el Juez intimará al expropiado para que dentro del término de diez (10) días comparezca su representante a integrar el Tribunal Administrativo, bajo apercibimiento de prescindir de su intervención.

Artículo 16º.- NO se considerarán válidos, respecto al expropiante los contratos celebrados por el propietario con posterioridad a la ley que declaró afectado el bien a expropiación y que impliquen la constitución de algún derecho relativo al bien.

Artículo 17º.- CUANDO se trate de bienes que no sean raíces, el precio se estimará mediante el procedimiento determinado en la Ley 5330. No habiendo avenimiento, para este sólo caso podrá sustanciarse prueba pericial, la que se llevará a cabo por un perito único designado de oficio por el Juez, en sustitución de la actuación del Consejo General de Tasaciones previsto en el Art. 15º.

Artículo 18º.- QUEDA autorizado el Poder Ejecutivo para pagar al propietario o titulares de los derechos respectivos que lo acepten, el valor que corresponda de acuerdo con lo estipulado por la Ley 5330.

Artículo 19º.- EL expropiante podrá desistir de la acción promovida en tanto la expropiación no haya quedado perfeccionada. Las costas serán a su cargo.

Se entenderá que la expropiación ha quedado perfeccionada cuando se ha operado la transferencia del dominio al expropiante mediante sentencia firme, toma de posesión y pago de la indemnización.

TITULO VI

Normas de Procedimiento

***Artículo 20º.-** Cuando no haya avenimiento y si se tratara de bienes raíces, el expropiante consignará ante el Juez competente el importe de la valuación que al efecto hubiere practicado el Consejo General de Tasaciones de la Provincia y el Juez otorgará la posesión del bien. La litis se anotará en el Registro General de la Provincia quedando desde ese momento indisponible e inembargable el bien.

***Artículo 20 bis.-** En los casos de bienes inmuebles declarados de utilidad pública para ser afectados a la construcción de obras viales, redes camineras, tendidos de líneas eléctricas, canales acuíferos o de drenaje, ductos para gas, agua o combustibles o similares, el expropiante podrá consignar a cuenta del precio final que fijará el Consejo General de Tasaciones de la Provincia, el importe de su valuación fiscal o su cuota parte proporcional con más hasta un treinta por ciento (30%) ante el juez competente, quien otorgará la posesión y ordenará la inscripción referida en el artículo 20 in fine de la presente Ley. Determinado el valor definitivo por el Consejo General de Tasaciones de la Provincia el expropiante deberá integrar el saldo del precio -si lo hubiere- en un plazo no mayor a quince (15) días.

Artículo 21º.- PARA la transferencia del dominio de inmuebles al expropiante, no se requerirá escritura pública otorgada ante escribano, siendo suficiente al efecto la inscripción en el respectivo Registro de la Propiedad del decreto que apruebe el avenimiento o, en su caso, de la sentencia judicial que haga lugar a la expropiación.

Artículo 22º.- EN caso de ignorarse quién es el propietario o cuál es su domicilio, la notificación se efectuará por edictos que se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario del lugar de asiento del juzgado por el término de cinco días.

Artículo 23º.- EL expropiado podrá retirar la suma depositada, previa justificación del dominio, que el bien no reconoce hipoteca u otro derecho real, que no está embargado y que no pesan sobre él restricciones a la libre disposición de sus bienes.

Artículo 24º.- ANTES de dictar sentencia sobre la indemnización, el juez podrá ordenar de oficio, para mejor proveer una audiencia verbal a la que deberán concurrir el representante fiscal y el expropiado, o su legítimo representante. La sentencia no podrá fijar indemnización alguna menor a la ofrecida ni superior a la reclamada.

Artículo 25º.- DE las resoluciones judiciales que se dicten habrá lugar para el expropiante y el expropiado a los recursos permitidos por las leyes de procedimiento.

La sentencia concederá un plazo de noventa días para el pago de la indemnización a contar desde la fecha en que la liquidación sea aprobada judicialmente. Desde dicha aprobación y hasta el pago efectivo devengará intereses calculados a la tasa corriente del Banco de la Provincia de Córdoba para operaciones de descuento.

Artículo 26º.- LA acción emergente de cualquier perjuicio que se irrogase a terceros por contratos de locación u otros que tuvieran celebrados con el propietario, se ventilará por la vía ordinaria, en juicio por separado.

Artículo 27º.- OTORGADA la posesión judicial del bien, quedarán resueltos los arrendamientos, acordándose a los ocupantes un plazo de treinta días para el desalojamiento, que el expropiante podrá prorrogar cuando a su juicio existan justas razones que así lo aconsejen.

Artículo 28º.- Si se tratara de bienes que no son raíces, el expropiante obtendrá igualmente la posesión inmediata de ellos previa consignación judicial del valor determinado por la tasación oficial a que se refiere el Art. 17º; será de aplicación en lo pertinente, lo establecido en el Art. 23º.

Artículo 29º.- NINGUNA acción de terceros podrá impedir la expropiación ni sus efectos, los derechos del reclamante se considerarán transferidos de la cosa a su precio o a la indemnización, quedando aquella libre de todo gravamen.

Artículo 30º.- TODO incidente se resolverá sumariamente, en forma verbal y actuada.

Artículo 31º.- LAS costas del juicio de expropiación serán a cargo del expropiante cuando la indemnización exceda de la ofrecida más la mitad de la diferencia entre la suma ofrecida y la reclamada; se satisfarán en el orden causado, cuando no exceda de esa cantidad o si siendo superior a la ofrecida el expropiado no hubiese contestado la demanda o no hubiese expresado la suma por él pretendida; y serán a cargo del expropiado cuando la indemnización se fije en igual suma que la ofrecida por el expropiante; a los fines de determinar estas diferencias se actualizarán las sumas ofrecidas a la misma fecha de la que se fija como indemnización.

TITULO VII

Expropiación Irregular

Artículo 32º.- EL propietario de un bien declarado de utilidad pública puede promover juicio de expropiación irregular en los siguientes casos:

a) Cuando existiendo una ley que declara de utilidad pública un bien, el Estado lo toma sin haber cumplido con el pago de la respectiva indemnización.

b) Cuando con motivo de la ley de declaración de utilidad pública, de hecho una cosa mueble o inmueble resulte indisponible por evidente dificultad o impedimento para disponer de ella en condiciones normales.

c) Cuando existiendo una ley que declara de utilidad pública un bien o cosa el Estado imponga al derecho del titular indebida restricción o limitación, que importe una lesión a su derecho de propiedad.

Artículo 33º.- CUANDO la expropiación de un inmueble incida sobre otros con los que constituye una unidad orgánica el o los propietarios de estos últimos estarán habilitados para accionar por expropiación irregular si se afectare su estructura arquitectónica, su aptitud funcional o de algún modo resultare lesionado el derecho de propiedad en los términos del inciso "c" del Art. 32.

Artículo 34º.- Si la demandada se opusiere a la expropiación, el juez resolverá previamente este artículo. La sentencia será apelable en relación dentro del tercer día.

Artículo 35º.- Si la demandada no se opusiere a la expropiación, o resuelto en su contra el artículo sobre oposición, se seguirán los procedimientos establecidos para el juicio de expropiación regular.

Artículo 36º.- LA acción de expropiación irregular prescribe a los cinco años, computados desde la fecha en que tuvieron lugar los actos o comportamientos del Estado que tornan viable la referida acción.

TITULO VIII

Acción de Retrocesión

Artículo 37º.- EL propietario expropiado y sus sucesores a título universal, pueden, previa la interpelación judicial a que se refiere el artículo treinta y ocho, retrotraer el bien en los casos siguientes:

a) Cuando el expropiante dé al bien un destino distinto al establecido para efectuar la expropiación; salvo que el cambio de destino sea dispuesto por ley y la sustitución tenga por objeto lograr una satisfacción del bien común.

b) Cuando después de dos años de perfeccionada la expropiación, o vencido el plazo que fije la ley especial para la realización de la obra, no se hubiere dado al bien el destino que motivó aquella.

Artículo 38º.- LA interpelación judicial previa, se hará bajo apercibimiento de promover la acción de retrocesión si dentro del plazo de un año, a contar desde la notificación, no se diere al bien el destino previsto.

Artículo 39º.- LA acción por retrocesión sólo podrá intentarse dentro de los dos años, computados desde que habiendo quedado perfeccionada la expropiación en la forma prevista en el art. 19 al bien se le dio un destino ajeno al que lo determinó, o al que, no habiéndosele dado al bien destino alguno, hubieren transcurrido los plazos previstos por el art. 37, inc. "b" y vencida la interpelación judicial del art. 38.

El trámite previsto en el art. 38 suspende el curso de este plazo.

Artículo 40º.- PARA retrotraer el bien, el expropiado deberá devolver, sin intereses, la suma recibida, en su valor actualizado, menos el importe correspondiente a la inutilización de edificios, instalaciones y plantaciones y más el importe correspondiente a las mejoras utilizables introducidas por el expropiante. La devolución de la suma actualizada recibida debe efectuarse dentro de los tres meses de reconocido el derecho de retrocesión; caducando definitivamente ese derecho si venciere el plazo sin cumplirse la obligación.

Artículo 41º.- LA retrocesión será sustanciada por el procedimiento del juicio verbal.

Artículo 42º.- LA demanda deberá deducirse ante el mismo juez que intervino en el juicio de expropiación y si éste no hubiera existido por haberse llegado a acuerdo en el procedimiento extrajudicial, ante el juez en turno de la jurisdicción correspondiente.

TITULO IX

De la Ocupación Temporánea

Artículo 43º.- CUANDO por razones de utilidad pública fuese necesario el uso transitorio de un bien o cosa determinados, mueble o inmueble, o de una universalidad determinada de ellos, podrá recurrirse a la ocupación temporánea.

Artículo 44º.- LA ocupación temporánea puede responder a una necesidad anormal, urgente, imperiosa, o súbita, o a una necesidad normal no inminente.

Artículo 45º.- LA ocupación temporánea anormal, puede ser dispuesta directamente por la autoridad administrativa, y no dará lugar a indemnización alguna, salvo la reparación de los daños o deterioros que se causaren a la cosa o el pago de daños y perjuicios debidos por el uso posterior de la cosa en menesteres ajenos a los que estrictamente determinaron su ocupación.

Artículo 46º.- NINGUNA ocupación temporánea anormal tendrá mayor duración que el lapso estrictamente necesario para satisfacer la respectiva necesidad.

Artículo 47º.- LA ocupación temporánea por razones normales, previa declaración legal de utilidad pública, podrá establecerse por avenimiento, de lo contrario deberá ser dispuesta por la autoridad judicial, a requerimiento de la Administración Pública.

Artículo 48º.- LA ocupación temporánea normal apareja indemnización siendo aplicables en subsidio las reglas vigentes en materia de expropiación.

La indemnización a que se refiere el presente artículo comprenderá el valor del uso y los daños y perjuicios ocasionados al bien o cosa ocupados, así como también el valor de los materiales que hubiesen debido extraerse necesaria e indispensablemente con motivo de la ocupación.

Artículo 49º.- EL bien ocupado no podrá tener otro destino que el que motivó su ocupación.

Artículo 50º.- NINGUNA ocupación temporánea normal puede durar más de dos años; vencido este lapso, el propietario intimará fehacientemente la devolución del bien. Transcurridos treinta días desde dicha intimación sin que el bien hubiere sido devuelto el propietario podrá exigir la expropiación del mismo, promoviendo una acción de expropiación irregular.

Artículo 51º.- EL procedimiento judicial establecido para el juicio de expropiación es aplicable, en lo pertinente, al juicio de ocupación temporánea normal.

Artículo 52º.- SIN conformidad del propietario, el ocupante temporáneo de un bien o cosa no puede alterar la sustancia del mismo ni extraer o separar de éste elementos que lo integren sin perjuicio del supuesto previsto en el art. 48, última parte.

Artículo 53º.- SI la ocupación temporánea afectare a terceros, los derechos de éstos se harán valer sobre el importe de la indemnización.

Artículo 54º.- LAS cuestiones judiciales que promoviere el propietario del bien ocupado están exentas de reclamación administrativa previa.

Artículo 55º.- LA acción del propietario del bien ocupado para exigir el pago de la indemnización prescribe a los cinco años computados desde que el ocupante tomó posesión del bien.

Artículo 56º.- LA acción del propietario del bien ocupado para requerir su devolución prescribe a los cinco años computados desde que el ocupante debió devolver el bien.

TITULO X

Plazo de la Expropiación

Artículo 57º.- SE reputará abandonada la expropiación -salvo disposición expresa de ley especial- si el sujeto expropiante no promueve el juicio dentro de los dos años de sancionada la ley que la autorice, cuando se trate de llevarla a cabo sobre bienes individualmente determinados; de cinco años, cuando se trate de bienes comprendidos dentro de una zona determinada; y de diez años, cuando se trate de bienes comprendidos en una enumeración genérica, cuya adquisición por el sujeto expropiante pueda

postergarse hasta que el propietario modifique -o intente modificar- las condiciones físicas del bien. La disposición precedente no regirá en los casos en que el expropiante sea una Municipalidad legalmente autorizada para expropiar bienes inmuebles o parte de ellos, afectados a la apertura, construcción, rectificación o ensanche de calles, caminos, avenidas, plazas, puentes o desagües, en virtud de las ordenanzas respectivas.

Artículo 58º.- LAS disposiciones contenidas en el primer párrafo del artículo anterior no serán aplicables en los casos de reserva de inmuebles para obras o planes de ejecución diferida, calificados por ley formal.

En tal supuesto se aplicarán las siguientes normas:

a) El expropiante, luego de declarar que se trata de una expropiación diferida, obtendrá la tasación del bien afectado con intervención del Consejo General de Tasaciones de la Provincia, aprobación del Poder Ejecutivo y previsión presupuestaria, y se notificará al propietario el importe resultante.

b) Si el valor de tasación fuere aceptado por el propietario, cualquiera de las partes podrá pedir su homologación judicial y, una vez homologado, dicho valor será considerado como firme para ambas partes, pudiendo reajustarse sólo de acuerdo con el procedimiento previsto en el inciso d) del presente artículo.

c) Si el propietario no aceptara el valor de tasación ofrecido, el expropiante deberá solicitar judicialmente la fijación del valor del bien, de conformidad con las normas de los artículos 12 y 13.

d) La indemnización será reajustada en la forma prevista en el artículo 13.

e) Si durante la tramitación del caso y antes que se dicte la sentencia definitiva el expropiante necesitara disponer en forma inmediata del inmueble, regirá lo dispuesto en los artículos 20 y 23.

f) Los inmuebles afectados podrán ser transferidos libremente a terceros, a condición de que el adquirente conozca la afectación y consienta el valor fijado, si ésta estuviera determinada. Con tal finalidad una vez firme dicho valor, será comunicado de oficio por el ente expropiante o, en su caso, por el juzgado interviniente al Registro General de la Provincia. Los certificados que expida el Registro en relación con el inmueble afectado deberán hacer constar ese valor firme. En las escrituras traslativas de dominio de los inmuebles comprendidos en este artículo, los escribanos que las autoricen deberán dejar expresa constancia del conocimiento por el adquirente de la afectación, o de su consentimiento del valor firme, según corresponda.

TITULO XI

Disposiciones Complementarias

Artículo 59º.- TODO aquél que a título de propietario, de simple poseedor, o a mérito de cualquier otro título, resistiere de hecho la ejecución de los estudios u operaciones técnicas que en virtud de la presente ley fuesen dispuestas por el Estado, se hará pasible de una multa de mil pesos (\$1000.-) a cien mil pesos (\$100.000.-), actualizable anualmente por el Poder Ejecutivo conforme al índice de costo de vida en Córdoba, al arbitrio del juez, quien procederá a su aplicación, previo informe sumarísimo del hecho, sin perjuicio de oír al imputado y resolver como corresponda. La multa se exigirá por vía ejecutiva.

Artículo 60º.- LA presente ley no será aplicable a los juicios promovidos con anterioridad a su vigencia.

Artículo 61º.- DEROGANSE las Leyes Nro. 5351, 5515 y 6013, así como toda otra disposición legal que se oponga a la presente.

Artículo 62º.- LA presente Ley entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 63º.- TÉNGASE por Ley de la Provincia, cúmplase, comuníquese, publíquese, dése al Registro y Boletín Oficial y archívese.

TITULAR DEL PODER EJECUTIVO: SIGWALD.

DECRETO DE PROMULGACION NRO. 1808/80.

LEY Nº 5330

VISTO: LA AUTORIZACIÓN DEL GOBIERNO NACIONAL CONCEDIDA POR DECRETO Nº717, ART.1º, APARTADOS 1.1.1. Y 1.1.4. Y LAS POLÍTICAS NACIONALES Nº 126 Y 127, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES LEGISLATIVAS QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 9º DEL ESTATUTO DE LA REVOLUCIÓN ARGENTINA, EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA, SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE

LEY: Nº 5330

Artículo 1º.- Créase el Consejo General de Tasaciones de la Provincia, el que tendrá por finalidad prestar asesoramiento técnico y dictaminar en materia de tasaciones o valuaciones, de conformidad a lo establecido en la presente ley.

Artículo 2º.- El asesoramiento técnico sobre tasaciones o valuaciones a que se refiere el artículo anterior comprende todos los bienes, cualquiera sea su naturaleza jurídica, estén o no en el comercio, sean cosas o no.

Artículo 3º.- El funcionamiento del Consejo estará a cargo de un Directorio, el que se compondrá de por lo menos cinco miembros, los que deberán contar con título de ingenieros de cualquier especialidad, o arquitectos.

Artículo 4º.- El Poder Ejecutivo podrá designar anualmente entre los miembros del Directorio a quien ejercerá la Presidencia del mismo.

Artículo 5º.- Los miembros del Directorio deberán ser argentinos y solo podrán ser removidos de sus cargos por el Poder Ejecutivo, por mala conducta debidamente comprobada, por Comisión de delitos comunes, por inhabilidad física o moral o mal desempeño en sus funciones.

Artículo 6º.- Sin perjuicio de las funciones que le sean encomendadas por otras disposiciones legales, el Directorio tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

- a) Asesorar al Poder Ejecutivo, sus Dependencias Centralizadas o Descentralizadas y Municipios de la Provincia en todas las cuestiones relativas a valuaciones de bienes, con excepción de la materia impositiva;
- b) Establecer los métodos y normas de tasaciones que deberán ser puestas en prácticas por el Consejo General de Tasaciones;
- c) Designar un Vocal en cada caso, para integrar conjuntamente con el expropiado o su representante técnico profesional, el Tribunal Administrativo en materia expropiatoria;

- d) Dictar su propio ordenamiento interno, y disponer la distribución de funciones, ad-referéndum del Poder Ejecutivo;
- e) Celebrar convenios tendientes al intercambio de todo tipo de información necesaria para el cumplimiento de sus fines específicos;
- f) Solicitar judicialmente por intermedio del Procurador del Tesoro, orden de allanamiento a fin de cumplir los cometidos que por esta Ley se le encomienden y requerir de la fuerza pública, directamente su auxilio;
- g) Estudiar y resolver los informes que practiquen sus oficinas técnicas;
- h) Requerir al Poder Ejecutivo la integración transitoria de un Vocal para el caso en que el Consejo no cuente con técnico sobre la materia a expedirse.

Artículo 7º.- A los fines de cumplir con los cometidos que por esta ley se encomiendan al Consejo General de Tasaciones, los entes privados y los organismos públicos provinciales y municipales, estarán obligados; siempre que por otra ordenación no se disponga expresamente lo contrario, a evacuar la información que les sea requerida.

DEL PRESIDENTE, VICEPRESIDENTE Y DE LOS VOCALES

Artículo 8º.- El presidente es el jefe superior y responsable de la marcha del Consejo. En tal carácter ejerce su representación, superintendencia y control directo de todas sus dependencias.

Artículo 9º.- La Vicepresidencia será ejercida por rotación anual de los Vocales en el orden que fije el Directorio.

Artículo 10º.- El Vicepresidente reemplaza al Presidente por delegación en casos de ausencia y automáticamente en caso de vacancia.

Artículo 11º.- Los Vocales están obligados a asistir a las reuniones que por reglamento se fijan y a las que convoque el Presidente como así también cumplir las tareas inherentes al cargo que le sean encomendadas por el Directorio.

Artículo 12º.- El Directorio será asistido por un Asesor Técnico, quien tendrá a su cargo el control (asesoramiento) de legalidad de los actos del Consejo.

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA DETERMINAR LA INDEMNIZACIÓN EXPROPIATORIA

Artículo 13º.- El expropiante deberá notificar al Consejo General de Tasaciones, acompañando los antecedentes y documentos del caso, todo acto por el cual se declare de utilidad pública y sujeto a expropiación un bien.

Artículo 14º.- Dentro del tercer día de recibida la notificación el Directorio deberá disponer lo necesario para que los cuerpos técnicos a su cargo practiquen los informes del caso.

Artículo 15º.- Producido el informe en el término que para cada caso se fije, el mismo será elevado al Directorio para su estudio y posterior resolución, la que deberá estar debidamente fundada.

Artículo 16º.- Dictada resolución, el Directorio impondrá de la misma al expropiante, a fin de que únicamente manifieste la oportunidad en que han de proseguir las actuaciones.

Artículo 17º.- La Resolución prevista en el artículo 15, será notificada al interesado, y todas las actuaciones puestas en el Consejo a su disposición a fin de que en el término de treinta (30) días hábiles acepte total o parcialmente la tasación efectuada, o en su caso formule impugnación fundada.

Artículo 18º.- En caso de acuerdo, en cualquier estado del procedimiento, el mismo será instrumentado por escrito y se elevará conjuntamente con todos sus antecedentes al expropiante.

Artículo 19º.- En caso de desacuerdo, el Directorio convocará al Tribunal de Tasaciones administrativo, formado en cada caso con un Vocal y el expropiado o su representante.

Artículo 20º.- En caso de aceptación parcial o rechazo, la presentación del expropiado deberá contener la fundamentación de los puntos sobre lo que existe divergencia.

Artículo 21º.- El Tribunal deberá expedirse en un término no mayor de noventa (90) días sobre los puntos en que no exista acuerdo y que le sean sometidos a su consideración.

Artículo 22º.- Vencido el término sin que el expropiado haya efectuado manifestación alguna, se entenderá que no existe acuerdo, debiendo procederse de conformidad a lo dispuesto en el artículo 19.

Artículo 23º.- En caso de no existir acuerdo, las actuaciones serán reservadas a fin de su elevación al Tribunal Judicial en la instancia procesal pertinente.

Artículo 24º.- Es condición de viabilidad para la promoción o ejercicio de la acción expropiadora, el cumplimiento por parte del expropiado de las disposiciones de la presente Ley.

Artículo 25º.- El representante técnico profesional del expropiado tendrá derecho al reembolso de los gastos que demande el cumplimiento de su labor. Asimismo tendrá derecho a percibir honorarios de conformidad a lo que resuelva el Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura teniendo en cuenta únicamente la labor de campaña y los trabajos de gabinete. En todos los casos, estos gastos y honorarios serán a cargo del expropiante.

***Artículo 26º.-** A los fines de estructurar el funcionamiento del Consejo, creado por la presente Ley, el Poder Ejecutivo efectuará las modificaciones que considere necesarias con arreglo al Art. 8º de la Ley 5121 por la vía reglamentaria correspondiente.

Artículo 27º.- Derógase toda disposición que se oponga a la presente Ley.

Artículo 28º.- Téngase por Ley de la Provincia, cúmplase, comuníquese, publíquese, dése al Registro y BOLETÍN OFICIAL y archívese.-

TITULAR DEL PODER EJECUTIVO: GUOZDEN.

Apendice C: Marco Jurídico Jujuy

Normativa sintética

- Constitución Provincial

La Constitución de la Provincia contempla los supuestos que se referenciarán a continuación:

Derecho a la Propiedad Privada: Art. 36, inc. 2: “La propiedad es inviolable y ningún habitante puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia firme fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley y previamente indemnizada. En caso de juicio, las costas se impondrán siempre al expropiante”.

Poder Legislativo-Atribuciones y Deberes: Art. 123, inc. 29: Corresponde a la Legislatura: “Dictar la ley general de expropiación y declarar de utilidad pública los bienes necesarios para tal fin.”

- Ley General de Expropiación 3018, modificada por leyes 3866 y 5607

El procedimiento previsto en esta ley es de carácter administrativo, en principio. Una vez agotada esta vía queda expedita la vía judicial.

Como primer paso, el Poder Legislativo debe realizar la calificación de “utilidad pública” respecto del objeto de expropiación. La Ley debe limitar el objeto de la expropiación en términos que no permitan extender la acción expropiatoria a otros bienes que a aquellos que sean necesarios para lograr el bien común que la Legislatura procura gestionar y concretar.

La expropiación puede ser efectuada por la Provincia, las Municipalidades y los concesionarios de obras y servicios públicos.

El Art. 4 regula dicha medida cuando es efectuada por el Estado Provincial, contemplando los siguientes supuestos:

- a) Cuando se trate de bienes necesarios para realizar o construir obras por la Provincia para satisfacer las necesidades o conveniencias de la comunidad provincial.
- b) Cuando se trate de bienes necesarios para llevar a cabo obras que contemplen las necesidades o conveniencias de la Nación o de sus entidades autárquicas (se lleve a cabo la obra por la Provincia o por la Nación).
- c) Cuando se trate de incorporar al dominio público del Estado Provincial bienes particulares para satisfacer necesidades o conveniencias o el bienestar de la comunidad provincial.
- d) Cuando sea el medio indispensable para que bienes que se encuentren en el dominio de personas de existencia visible o jurídica puedan ser adquiridos por la generalidad de la población, para satisfacer sus necesidades para llevar a cabo planes estatales de mejoramiento social o económico o moral;
- e) Cuando se trate de incorporar al dominio privado de la Provincia bienes indispensables o convenientes para el desenvolvimiento de sus funciones.

f) Cuando se trate de proveer, de cualquier forma o por cualquier medio, al bien común de la población o de sus integrantes, logrando así una mayor justicia distributiva.

El art. 5 establece en qué situación puede ser solicitada por las Municipalidades, a saber:

- a) Cuando se trate de bienes necesarios para llevar a cabo las obras convenientes para el Municipio;
- b) Cuando se trate de incorporar al dominio público municipal bienes particulares, para satisfacer necesidades, conveniencias o el bienestar de los habitantes del Municipio;
- c) Cuando sea el medio indispensable para que los habitantes del Municipio puedan adquirir, para satisfacer sus necesidades, o como medio de llevar a cabo planes estatales de mejoramiento social, bienes que se encuentren en el dominio de personas de existencia visible o jurídica.
- d) Cuando se trate de incorporar al dominio privado de las Municipalidades bienes indispensables o convenientes para el desenvolvimiento de sus funciones;
- e) Cuando se trate de promover, de cualquier forma, el bien común de los habitantes del Municipio tendiendo a realizar la justicia distributiva.

El art 7 establece que la expropiación podrá ser efectuada por los concesionarios de obras o servicios públicos, aunque se trate de bienes que sean necesarios o convenientes para la ejecución de la obra o para realizar con eficiencia el servicio público concedido. Los concesionarios de obras o servicios públicos no podrán expropiar sin la previa calificación de "utilidad pública" hecha por el Poder Legislativo y sin la expresa facultad de expropiar acordada especialmente por el mismo Poder. El Poder Legislativo podrá autorizar la expropiación de bienes determinados o la de bienes enumerados genéricamente, conforme lo dispone el art. 2º de la presente Ley. Si la enumeración fuere genérica, el Poder Ejecutivo (o el Departamento Ejecutivo si se tratare de una concesión municipal), declarará, en cada caso, y dentro de la autorización legislativa, los bienes afectados a expropiación. -

Por su parte, el art. 8 prevé que los concesionarios de obras o servicios públicos para cuya ejecución se sanciona la expropiación, se sustituyen a la autoridad expropiante en los derechos y obligaciones que crea la presente Ley, y que no sean atinentes a la calidad del poder político. - Conserva sin embargo el Estado o las municipalidades en su caso, frente a los expropiados, su carácter de garantía, con beneficio de excusación, contra los abusos y la insolvencia de los concesionarios.

Respecto de la Indemnización prevista en el art.17 de la Ley en cuestión, la misma debe fijarse en dinero – salvo que el expropiante y expropiado convengan en sustituir el total o parte de ella por trabajo, material u otra contraprestación-, y sólo comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata a la expropiación. No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, ni ganancias hipotéticas. No se pagará lucro cesante. Tampoco se considerará el valor panorámico o el derivado de hechos de carácter histórico. El valor de los bienes debe estimarse por el que hubieren tenido si la obra no hubiese sido ejecutada ni aún autorizada.

Normativa extendida

LEY Nº 3018/1973

Fecha de Sanción: 27 de julio de 1973

Fecha de Publicación: 1º de agosto de 1973

DE LA EXPROPIACIÓN

TÍTULO PRIMERO

DE LA CALIFICACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA

Artículo 1º.- CONCEPTO DE UTILIDAD PÚBLICA. El concepto de utilidad pública es extensivo a todos los aspectos y exigencias del bien común; es decir, a todo lo necesario para crear las condiciones morales y materiales que hacen al desarrollo y perfeccionamiento de la persona humana.

Dicho concepto de utilidad pública concurre aunque el beneficio inmediato pertenezca a un solo particular y el mediato a la comunidad, siempre que éste sea cierto, no hipotético, ni remoto.

Artículo 2º.- ÓRGANO DE CALIFICACIÓN. La calificación de "utilidad pública" debe ser efectuada por el Poder Legislativo, sin que sea indispensable la enumeración individual de los bienes afectados. Sin embargo, la Ley debe limitar el objeto de la expropiación en términos que no permitan extender la acción expropiatoria a otros bienes que a aquellos que sean necesarios para lograr el bien común que la Legislatura procura gestionar y concretar.

TÍTULO SEGUNDO

DEL SUJETO

Artículo 3º.- ENTIDADES EXPROPIANTES. La expropiación puede ser efectuada por la provincia, las Municipalidades y los concesionarios de obras o servicios públicos.

Artículo 4º.- EXPROPIACIÓN POR LA PROVINCIA. La expropiación puede ser efectuada por el Estado Provincial:

- 1) Cuando se trate de bienes necesarios para realizar o construir obras por la Provincia para satisfacer las necesidades o conveniencias de la comunidad provincial.
- 2) Cuando se trate de bienes necesarios para llevar a cabo obras que contemplen las necesidades o conveniencias de la Nación o de sus entidades autárquicas (se lleve a cabo la obra por la Provincia o por la Nación).
- 3) Cuando se trate de incorporar al dominio público del Estado Provincial bienes particulares para satisfacer necesidades o conveniencias o el bienestar de la comunidad provincial.
- 4) Cuando sea el medio indispensable para que bienes que se encuentren en el dominio de personas de existencia visible o jurídica puedan ser adquiridos por la generalidad de la población, para satisfacer sus necesidades para llevar a cabo planes estatales de mejoramiento social o económico o moral;
- 5) Cuando se trate de incorporar al dominio privado de la Provincia bienes indispensables o convenientes para el desenvolvimiento de sus funciones.

6) Cuando se trate de proveer, de cualquier forma o por cualquier medio, al bien común de la población o de sus integrantes, logrando así una mayor justicia distributiva.

Artículo 5º.- EXPROPIACIÓN POR LAS MUNICIPALIDADES. La expropiación podrá ser efectuada por las Municipalidades:

- 1) Cuando se trate de bienes necesarios para llevar a cabo las obras convenientes para el Municipio;
- 2) Cuando se trate de incorporar al dominio público municipal bienes particulares, para satisfacer necesidades, conveniencias o el bienestar de los habitantes del Municipio;
- 3) Cuando sea el medio indispensable para que los habitantes del Municipio puedan adquirir, para satisfacer sus necesidades, o como medio de llevar a cabo planes estatuales de mejoramiento social, bienes que se encuentren en el dominio de personas de existencia visible o jurídica.
- 4) Cuando se trate de incorporar al dominio privado de las Municipalidades bienes indispensables o convenientes para el desenvolvimiento de sus funciones;
- 5) Cuando se trate de promover, de cualquier forma, el bien común de los habitantes del Municipio tendiendo a realizar la justicia distributiva.

Artículo 6º.- CALIFICACIÓN PREVIA DEL PODER LEGISLATIVO. Las Municipalidades no podrán expropiarsin la previa calificación de utilidad pública hecha por el Poder Legislativo. El Órgano Legislador podrá autorizar la expropiación de bienes determinados o la de bienes enumerados genéricamente, conforme lo dispone el art. 2º de la presente Ley. Sólo en el caso que la enumeración fuere genérica, el Departamento Deliberativo de la Municipalidad declarará en cada caso y dentro de la autorización legislativa, los bienes afectados a expropiación.

Artículo 7º.- EXPROPIACIÓN POR CONCESIONARIOS DE SERVICIOS PÚBLICOS. La expropiación podrá ser efectuada por los concesionarios de obras o servicios públicos aunque se trate de bienes que sean necesarios o convenientes para la ejecución de la obra o para realizar con eficiencia el servicio público concedido.

Los concesionarios de obras o servicios públicos no podrán expropiar sin la previa calificación de "utilidad pública" hecha por el Poder Legislativo y sin la expresa facultad de expropiar acordada especialmente por el mismo Poder. El Poder Legislativo podrá autorizar la expropiación de bienes determinados o la bienes enumerados genéricamente, conforme lo dispone el art. 2º de la presente Ley. Si la enumeración fuere genérica, el Poder Ejecutivo (o el Departamento Ejecutivo si se tratare de una concesión municipal), declarará, en cada caso, y dentro de la autorización legislativa, los bienes afectados a expropiación

Artículo 8º.- SUSTITUCIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. Los concesionarios de obras o servicios públicos para cuya ejecución se sanciona la expropiación, se sustituyen a la autoridad expropiante en los derechos y obligaciones que crea la presente Ley, y que no sean atinentes a la calidad del poder político.- Conserva sin embargo el Estado o las municipalidades en su caso, frente a los expropiados, su carácter de garantía, con beneficio de excusación, contra los abusos y la insolvencia de los concesionarios

TÍTULO TERCERO

OBJETO DE LA EXPROPIACIÓN

Artículo 9º.- BIENES OBJETO DE LA EXPROPIACIÓN. Pueden ser objeto de la expropiación todos los bienes convenientes o necesarios para la satisfacción de la utilidad pública, cualquiera sea su naturaleza jurídica; estén o no en el comercio, sean cosas o no.

Pueden ser, también, objeto de la expropiación los establecimientos industriales, mineros o comerciales y, en general, las universidades de derecho o de hecho.

Artículo 10º.- EXPROPIACIÓN DE BIENES AFECTADOS A UN SERVICIO PÚBLICO. La Provincia puede expropiar los bienes afectados a un servicio público concedido por ella o por las Municipalidades. Las Municipalidades pueden expropiar los bienes afectados a un servicio público concedidos por las mismas.

En todas las hipótesis, la expropiación puede comprender el todo o sólo parte de los bienes afectados al servicio público, teniendo siempre en cuenta la eficaz presentación de él. Si por causa de la expropiación de los bienes, el concesionario no pudiere prestar de conformidad a la concesión el servicio al cual se obligó, podrá pedir la expropiación de éste, o la del total de los bienes afectados a él, o la indemnización del perjuicio que acredite haber sufrido.

Artículo 11º.- LIMITACIÓN DEL OBJETIVO DE LA EXPROPIACIÓN. La expropiación podrá comprender no solamente los bienes necesarios sino también aquellos cuya ocupación convenga al fin principal de la misma.

Artículo 12º.- EXPROPIACIÓN DE BIENES ADYACENTES A UNA OBRA PÚBLICA. La expropiación puede disponerse y realizarse sobre adyacentes o no a una obra pública, vinculada o no a ésta con el objeto de llevar a cabo planes de bien común, establecido por la ley.

Artículo 13º.- PEDIDO DE EXPROPIACIÓN TOTAL. Si se tratase de la expropiación parcial de algún inmueble y la parte que quedase sin expropiar fuera inadecuada para uso o explotación racional, el expropiado podrá exigir la expropiación de la totalidad del inmueble.

En los terrenos urbanos se considerarán sobrantes inadecuados los que, por causa de la expropiación quedarán con frente, fondo o superficie inferior a lo autorizado para edificar por las ordenanzas o usos locales respectivos.

En los inmuebles rurales, el Poder Ejecutivo o el órgano competente al efecto, determinará en cada caso las superficies inadecuadas; es decir, las que no constituyan una unidad económica

Artículo 14º.- PARTE INTEGRANTE DEL BIEN EXPROPIADO. Considérase parte integrante del bien expropiado sus accesorios físicos. Si la accesión fuese moral es facultativo del sujeto expropiante incluir los accesorios de la expropiación, pero el expropiado podrá incluirlos siempre que su retiro sea posible, sin desmedro material del bien principal y que tales accesorios no hayan sido considerados por el Poder Legislativo como objeto primordial –exclusivo o concurrente- de la expropiación.

Artículo 15º.- EXPROPIACIÓN DEL SUBSUELO. Es susceptible de expropiación el subsuelo con independencia de la propiedad superficial, sin desmedro o daño para las construcciones existentes en la superficie.

Artículo 16º.- EXPROPIACIÓN TEMPORARIA.

Puede expropiarse el uso temporario de un bien.

TÍTULO CUARTO

LA INDEMNIZACIÓN

Artículo 17º.- CONCEPTO DE INDEMNIZACIÓN EXPROPIATORIA. La indemnización sólo comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata a la expropiación. No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, ni ganancias hipotéticas,.

No se pagará lucro cesante. Tampoco se considerará el valor panorámico o el derivado de hechos de carácter histórico.

Asimismo el valor de los bienes debe estimarse por el que hubieren tenido si la obra no hubiese sido ejecutada ni aún autorizada

Artículo 18º.- INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN DE EMPRESAS O ESTABLECIMIENTOS. FONDOS DE COMERCIO O BIENES DE CAPITAL. La indemnización por la expropiación de empresas o establecimientos mineros, industriales o comerciales, o de fondos de comercio o bienes de capital, será el valor de origen o de revalúo de los bienes menos las sumas que se hubieren amortizado durante el lapso cumplido desde la iniciación de las actividades o desde efectuado el revalúo según las leyes establecidas sobre la materia, y los excedentes sobre una ganancia razonable que serán considerados también como reintegración del capital invertido.

Artículo 19º.- CONTENIDO DE LA INDEMNIZACIÓN. La indemnización debe fijarse en dinero, a no ser que expropiante y expropiado convenga en sustituir el total o parte de ella por la realización de trabajo, suministro de material u otra contraprestación.

Artículo 20º.- MEJORAS, CONTRATOS Y OBRAS. No se indemnizarán las mejoras realizadas en el bien con posterioridad al acto que lo declaró afectado a expropiación, salvo aquellas que hubieren sido necesarias.

Igualmente, no se tendrán en cuenta a los efectos de la indemnización, los contratos y las obras efectuadas por el propietario con posterioridad al acto que declaró afectado el bien a expropiación.

Artículo 21º.- EXPROPIACIÓN PARCIAL. En todos los casos de expropiación parcial, se deducirá de la indemnización el mayor valor adquirido por el remanente o sobrante del bien, como consecuencia de la obra o del servicio público. Tal deducción se hará constar expresamente en la sentencia.

Artículo 22º.- ADQUISICIÓN EN REMATE PÚBLICO. Una vez autorizada legalmente la expropiación, el expropiante podrá adquirir el bien en remate público. En tal caso, el que ofertare por parte del expropiante, de haber realizado la mejor oferta, hará dejar constancia en el acta respectiva que abonará a seña en el plazo de treinta días y el saldo en el de ciento ochenta..

TÍTULO QUINTO

NORMAS DE PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO PRIMERO

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Artículo 23º.- NOTIFICACIÓN DE LA AFECTACIÓN A EXPROPIACIÓN.- Declarada la utilidad pública, el Poder Ejecutivo (o el Departamento Ejecutivo Municipal) hará saber al propietario del bien comprendido en la expropiación que éste será expropiado.

La notificación deberá contener:

- a) Transcripción de la parte pertinente de la Ley u ordenanza municipal y del decreto dictado en su consecuencia;
- b) Invitación a que comparezca dentro del plazo de cinco días hábiles y que declare bajo juramento, el monto en dinero que considere suficiente a los efectos de la indemnización;
- c) Invitación a constituir su domicilio legal.

Artículo 24º.- FORMA DE LA NOTIFICACIÓN. La notificación podrá realizarse por cédula, o telegrama colacionado.

Si se ignora el domicilio del expropiado o éste fuere desconocido, se lo citará por edictos que se publicarán en el Boletín Oficial y en un diario de circulación en toda la Provincia durante cinco días.

Artículo 25º.- INCOMPARECENCIA DEL EXPROPIADO.- En caso que el expropiado no compareciere o no efectuare la estimación del precio dentro del plazo de cinco días de notificado o desde la última publicación, se lo invitará para que, dentro de cinco días acepte o rechace la indemnización que le ofrezca el Poder Ejecutivo o el Departamento Ejecutivo Municipal en su caso.

A tal efecto, el Poder Ejecutivo o el Departamento Ejecutivo Municipal estimará el quantum de la indemnización previo dictamen técnico del Tribunal de Tasación, el que tendrá en cuenta lo dispuesto por la presente ley. Ese quantum indemnizatorio no podrá exceder el valor máximo fijado por el mencionado Tribunal.

El expropiado podrá efectuar una contra-oferta. La misma podrá ser aceptada o rechazada por el expropiante dentro de un plazo de 30 días.

Artículo 26º.- ACEPTACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN, CONTRATACIÓN. Si el expropiante considerare conveniente la oferta o la contra – oferta del expropiado o el propietario aceptase la indemnización ofrecida por el expropiante, se efectuará la transmisión de dominio mediante la tradición, escrituración y registro, abonándose la indemnización. El propietario transferirá el dominio libre de todo gravamen, embargo y ocupación.

Artículo 27º.- SILENCIO O RECHAZO DE LA INDEMNIZACIÓN. En caso de silencio, incomparencia o rechazo del monto indemnizatorio ofrecido, podrá procederse a iniciar las acciones judiciales correspondientes.

Artículo 28º.- EFECTOS IMPOSITIVOS. En caso que compareciere el expropiado y en el escrito respectivo declarare bajo juramento el importe indemnizatorio que considerare suficiente conforme se establece en el artículo 20, dicho importe tendrá efectos a los fines impositivos. Igual efecto tendrá la contra-oferta a que se refiere el artículo 24 infine, siempre que ella fuere mayor que la ofrecida. En el caso que la contra-oferta fuere menor, el Tribunal de Tasaciones, podrá reeveer, siguiendo el procedimiento administrativo, el valor determinado para los bienes fijando el que estimare más conveniente en cada caso o sector, pudiendo dejarse a salvo que se acepta el menor valor sin que éste afecte el valor estimado para bienes similares o para el resto del bien.

Artículo 29º.- ACTUACIÓN Y PROCEDIMIENTO. Rigen supletoriamente en el procedimiento administrativo, las normas de la ley provincial sobre Procedimiento Administrativo y su decreto reglamentario.

Toda la actuación del expropiado, se hará en papel simple, libre de cargas fiscales.

Artículo 30º.- COSTAS. Correspondiendo las costas al expropiante, serán por cuenta de éste todos los gastos que se originen para determinar la indemnización.

Artículo 31º.- EXPROPIACIÓN POR LAS ENTIDADES AUTÁRQUICAS. En los casos en que se autorice a efectuar la expropiación a entidades autárquicas, éstas procederán como se ha establecido para el Poder Ejecutivo.

Artículo 32º.- EXPROPIACIÓN POR CONCESIONARIOS DE OBRAS O SERVICIOS PÚBLICOS. Si la expropiación deberá ser realizada por concesionarios de obras o servicios públicos, deberá también efectuarse la adquisición mediante el procedimiento extrajudicial, conforme a las normas precedentemente establecidas, con más la conformidad, respecto a la indemnización, de la autoridad a cuyo cargo se encuentre el contralor de la concesión.

Artículo 33º.- OBLIGATORIEDAD DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO. En todos los casos de expropiación, es obligatorio observar el procedimiento administrativo previo a cualquier tipo de juicio de expropiación, salvo el caso de expropiación anormal.

Artículo 34º.- El expropiado cuando compareciere con la primera presentación al procedimiento administrativo, de acuerdo a lo marcado por la presente ley, deberá denunciar el nombre, apellido y domicilio de quienes pudieren tener derecho a ser indemnizados por ser titulares de un derecho real sobre las cosas o un derecho personal constituido a su favor por el propietario con relación al bien.

CAPÍTULO SEGUNDO

PROCEDIMIENTO JUDICIAL

Artículo 35º.- CASOS EN QUE CORRESPONDE SEGUIR EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL. Corresponderá seguir el procedimiento judicial cuando:

- 1) Las partes no hubieren llegado a un acuerdo en las gestiones administrativas;
- 2) El propietario no compareciere a la citación para el caso del procedimiento administrativo o rechazare o no contestare el ofrecimiento realizado por el expropiante;
- 3) Se ignore el nombre del titular de dominio del bien a expropiarse.
- 4) El propietario fuere incapaz;
- 5) Se diere el caso de excepción previsto en el Art. 32;
- 6) El propietario no otorgare la escritura traslativa de dominio ni hiciere tradición del bien expropiado dentro del plazo que fije el Poder Ejecutivo o del Departamento Ejecutivo Municipal, que no será menor de quince días de corrido ni mayor de treinta días contados de igual forma.

Artículo 36º.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO EN LOS JUICIOS DE EXPROPIACIÓN. En los juicios de expropiación conocerán y resolverán los jueces en lo Civil y Comercial de Primera Instancia de la Capital en turno. Sus resoluciones serán recurribles por ante el Superior Tribunal de Justicia.

Todos los juicios de expropiación se tramitarán sin perjuicio de las disposiciones de la presente ley, conforme al procedimiento fijado por el Código Procesal Civil para los juicios ordinarios escritos.

Artículo 37º.- DEMANDA DE EXPROPIACIÓN. La demanda de expropiación, además de los requisitos establecidos por el Código Procesal Civil contendrá siguientes datos:

- 1) Designación del bien cuya expropiación se persigue, con determinación precisa de ubicación, medidas y demás elementos individualizantes;
- 2) Indicación de la Ley que ha declarado el bien sometido a expropiación por utilidad pública, con transcripción de la parte pertinente;
- 3) Copia auténtica de los actos del Poder Ejecutivo o Departamento Ejecutivo para el caso que el bien o los bienes afectados a la expropiación, hayan sido enumerados en forma genérica por la ley de afectación, de tal forma que los objetos expropiados queden debidamente individualizados;
- 4) Certificación de la Dirección General de Rentas en la cual se establezca la valuación fiscal correspondiente al bien afectado;

5) Expropiación de la suma que ofrece el expropiante en concepto total de expropiación ;

6) Copia del Dictamen del Tribunal de Tasación

Artículo 38º.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA. Sin perjuicio de las exigencias establecidas en el Código Procesal Civil para la contestación de la demanda ésta deberá contener los requisitos que se enumeran a continuación:

1) Conformidad o disconformidad con la ubicación, medidas y demás elementos de individualización que la actora atribuye al bien expresado en caso de disconformidad las que atribuye al demandado;

2) Conformidad u oposición del demandado a la expropiación, exponiendo los fundamentos de su oposición en caso de invocarla;

3) Expresión concreta y exacta de la suma que pretende el sujeto expropiado en concepto total de indemnización;

4) Presentación de los títulos de propiedad, o en caso de no serle posible requerirá del Tribunal, las medidas pertinentes para acreditar su dominio y deberá acompañar todos los documentos que estime convenientes para sustentar sus pretensiones.

5) Denuncia del nombre y apellido y domicilio de quienes pudieren tener derecho a ser indemnizados por ser titulares de un derecho real sobre las cosas o un derecho personal constituido a su favor por el propietario con relación al bien.

La expresión de la suma que pretende el expropiado, tendrá el suficiente valor como para realizar el revalúo fiscal del resto del bien expropiado, a los fines impositivos correspondientes. A tal efecto, Fiscalía de Estado remitirá a la repartición respectiva copia fiel del responde.

Artículo 39º.- INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS PARA EL RESPONDE. La falta de cumplimiento con los requisitos exigidos para el responde, hará procedente la excepción de defecto legal imponiéndose las costas al expropiado.

Artículo 40º.- PRUEBAS EN EXPROPIACIÓN DE INMUEBLES. Cuando se tratare de bienes inmuebles, no podrá pedirse ninguna prueba parcial. Para dictaminar sobre el valor real y objetivo del bien expropiado, el Tribunal requerirá al Tribunal Provincial de Tasaciones el pronunciamiento pertinente a cuyo efecto remitirá los autos con los puntos ofrecidos por las partes sobre el cual debe versar el dictamen.

Previo el envío de los autos, el Tribunal intimará al expropiado para que dentro del término de cinco días comparezca por sí o por medio de representantes a integrar el Tribunal de Tasaciones bajo apercibimiento de prescindir de su intervención.

El Tribunal de Tasaciones deberá expedirse en el plazo máximo de ciento veinte días, pudiendo por razones justificadas prorrogar el plazo hasta por sesenta días más.

El dictamen del Tribunal de Tasaciones será dentro del trámite del juicio insustituible e imprescindible, debiendo ser recabado incluso de oficio.

Artículo 41º.- MAYOR VALOR. En la demanda o al alegar de bien probado, el expropiante deberá pedir, en su caso, la deducción del mayor valor adquirido por el remanente del bien, como surge del art. 21. Si se pudiere en el alegato, de la solicitud se dará vista al expropiado por el plazo de tres días.

Artículo 42º.- SENTENCIA Y PAGO DE LA EXPROPIACIÓN. La sentencia será dictada en el plazo de sesenta días de haber quedado firme el allanamiento de autos, salvo que se dispusiere medidas para mejor proveer.

En la sentencia no podrá ordenarse una indemnización que sea superior a la reclamada.

A los efectos del pago se le concederá al expropiante un plazo no menor de sesenta días a contar desde el momento en que quede firme la aprobación de la planilla de liquidación.

Al hacer efectivo el pago, el expropiante podrá deducir los importes que el expropiado adeuda a la Provincia o Municipalidades en concepto de impuestos, tasas, contribuciones, aportes y todo otro tipo de deuda líquida y exigible a favor del Estado Provincial o sus Municipalidades.

Artículo 43º.- PERENCIÓN DE LA INSTANCIA. No habrá perención o caducidad de la instancia si el expropiante hubiere tomado posesión del objeto expropiado.

Artículo 44º.- CONDENA EN LAS COSTAS. Las costas del juicio serán a cargo del expropiante cuando la indemnización fijada por la sentencia definitiva sea superior a la cantidad ofrecida en más del cincuenta por ciento de la diferencia entre ésta y la reclamada.

Las costas serán a cargo del expropiado cuando la indemnización se fije en igual o inferior cantidad que la ofrecida por el expropiante o cuando haya una evidente y notoria plus petitio por parte del expropiado.

Se entenderá que existe plus petitio cuando la indemnización fijada sea inferior a las tres cuartas partes de la cantidad reclamada.

Las costas serán por su orden cuando la indemnización fijada no exceda del margen establecido en el primer apartado del presente artículo, o cuando siendo superior el expropiado no hubiese fijado el monto reclamado en la primera presentación.

Para la estimación de los honorarios en el juicio de expropiación, el juez regulará los mismos tomando como monto cuestionado la diferencia entre la cantidad ofrecida y la indemnización establecida sin tener en cuenta los intereses devengados durante la secuela del juicio.

Artículo 45º.- DESISTIMIENTO. El expropiante podrá desistir del juicio de expropiación mientras no haya recaído sentencia definitiva en el mismo satisfaciendo las costas, que no podrán exceder del veinte por ciento de las que corresponderían a un juicio terminado, tomando como base la cantidad consignada.

Será requisito indispensable para el desistimiento que haya desaparecido la causa de utilidad pública origen de la expropiación, debiendo calificarse esta nueva situación por medio de una ley especial.

Artículo 46º.- EFECTOS DE LA POSESIÓN JURÍDICA SOBRE ARRENDAMIENTOS. Otorgada la posesión judicial del bien quedarán resueltos los arrendamientos acordándose a los ocupantes un plazo de diez días para su desalojo; si se tratare de casa habitación sus moradores tendrán veinte días para desalojarla. En ambos supuestos, el expropiante podrá prorrogar tales plazos, cuando a su juicio existan justas razones que así lo aconsejen.

Artículo 47º.- INSCRIPCIÓN DE LA DECLARACIÓN EXPROPIATORIA. La sentencia que declare expropiado el bien, completada con el pago de las indemnizaciones dispuestas, constituirán el título traslativo del dominio a favor del expropiante. El actuario expedirá de éste testimonio de la parte dispositiva de la sentencia y una certificación en que conste la ubicación, medidas linderos y demás detalles del bien expropiado y el pago o consignación de las indemnizaciones fijadas. Ese instrumento será suficiente para inscribir el dominio en el registro inmobiliario si se tratare de un bien inmueble.

CAPÍTULO TERCERO

EXPROPIACIÓN DE URGENCIA

Artículo 48º.- DISPOSICIÓN PRELIMINAR. La promoción de la expropiación de urgencia, de ningún modo impedirá la prosecución y el acabado cumplimiento del procedimiento administrativo, conforme se establece en el Capítulo Primero del presente Título.

Artículo 49º.- DEMANDA.- El expropiante tendrá derecho, en caso de urgencia, a que se le dé inmediatamente posesión del bien expropiado, siempre que consigne judicialmente el importe de la valuación fiscal del inmueble o el que establezca el Tribunal de Tasaciones si resultare posible. Si se tratare de bienes muebles o inmuebles, que no tengan valuación fiscal, se consignará la suma que el Tribunal de Tasación fije provisoriamente.-

Artículo 50º.- POSESIÓN JUDICIAL. Hecha la consignación el Juez dará posesión al expropiante, acordándose a los ocupantes plazo de diez días para efectuar el desalojo, plazo éste que podrá ser ampliado existiendo justa y probada causa.

Notificado el propietario de la consignación, declarará el juez transferida la propiedad, sirviendo el auto y sus antecedentes de suficiente título traslativo; el que deberá ser inscripto en el Registro Inmobiliario en su caso.

Artículo 51º.- RETIRO DE LO CONSIGNADO. El expropiado podrá retirar la suma depositada, previa justificación de su dominio y que el bien no reconoce hipoteca u otro derecho real, que no está embargado y que no pesan sobre él restricciones a la libre disposición de sus bienes.

Artículo 52º.- CONFORMIDAD DEL PROPIETARIO CONTRATACIÓN. El expropiante podrá tomar la posesión y efectuar la anotación correspondiente en el Registro Inmobiliario, sin consignar la suma que ofrezca si el propietario manifiesta su conformidad.

Si expropiante y expropiado llegaren al acuerdo a que se refiere el artículo 26º, se pondrá el convenio en conocimiento del juez

Artículo 53º.- PROCEDIMIENTO. Se aplicarán para el procedimiento de la expropiación de urgencia las normas del capítulo anterior y las del Código Procesal Civil.

CAPÍTULO CUARTO

EXPROPIACIÓN ANORMAL

Artículo 54º.- CASOS EN LOS CUALES PROCEDE. En caso de fuerza mayor, o cuando se tratare de una zona afectada por incendio, terremoto, inundación, epidemia, medidas de carácter militar por causa de guerra o cualquier otra circunstancia igualmente grave, el Poder Ejecutivo podrá prescindir de todo trámite legal para tomar la propiedad particular, mueble o inmueble haciéndose cargo de la responsabilidad emergente de sus actos.

Artículo 55º.- FORMA DE ACTUAR. Siempre que fuere posible el Poder Ejecutivo al ocupar el bien, labrará acta circunstanciada con intervención del propietario si estuviere, consignando todos los detalles de alguna relevancia a los efectos de la ulterior indemnización. El acta deberá ser firmada por la autoridad interviniente, el propietario y si éste no se encontrare presente o se negare a hacerlo firmarán dos testigos.

Artículo 56º.- INICIACIÓN DEL JUICIO DE EXPROPIACIÓN. En los casos de expropiación anormal, el Poder Ejecutivo gestionará ante la Honorable Legislatura la sanción de una ley declarando de utilidad pública de lo expropiado y de inmediato iniciará el procedimiento administrativo o el juicio de expropiación correspondiente. Todo este trámite, deberá ser cumplido dentro del plazo de seis meses como máximo, pudiendo ser prorrogado por tres meses más, por decreto del Poder Ejecutivo, invocando causas suficientemente justificadas.

Artículo 57º.- APLICACIÓN DE LAS NORMAS DE PROCEDIMIENTO. Son aplicables a la expropiación anormal, en cuanto resultaren pertinentes, las disposiciones de los capítulos primero, segundo y tercero de la presente ley.

TÍTULO SEXTO

LA EXPROPIACIÓN INVERSA.

Artículo 58º.- CASOS EN QUE PROCEDE El propietario de un bien puede promover el juicio de expropiación en los siguientes casos:

- 1) Cuando calificada la utilidad pública del bien, o comprendido éste dentro de una declaración genérica de utilidad pública, el expropiante haya tomado posesión sin consentimiento expreso del propietario;
- 2) Cuando la posesión haya sido tomada con consentimiento del propietario y el juicio de expropiación no hubiere sido promovido en el plazo fijado de común acuerdo o dentro de los seis meses siguientes a la toma de posesión, a falta de plazo convenido;
- 3) Cuando el expropiante haya tomado posesión inmediata del bien en los casos de expropiación de urgencia y anormal y sin llegar a un acuerdo en el procedimiento administrativo .no haya iniciado juicio de expropiación dentro del plazo de seis meses.

Artículo 59º.- PRESCRIPCIÓN DE LA PRETENCIÓN. La pretención expropiataria inversa se prescribe a los diez años desde el momento de la toma de posesión del bien registrable.

Artículo 60º.- PROCEDIMIENTO. El proceso de expropiación inversa se tramitará conforme a las normas procedimentales fijadas por la presente y por las del Código Procesal Civil sobre el juicio ordinario escrito.

TÍTULO SÉPTIMO

ABONO DE LA EXPROPIACIÓN

Artículo 61º.- CASOS QUE DETERMINAN EL ABANDONO DE LA EXPROPIACIÓN. Se considerará abandonada la expropiación –salvo disposición expresa de la ley especial- si el expropiante no continúa el procedimiento administrativo o no promueve el juicio dentro de los dos años de sancionada la ley que lo autorice cuando se trata de llevarla a cabo sobre bienes individualmente determinados; de diez años cuando se trata de bienes comprendidos en una enumeración genérica cuya adquisición por el expropiante pueda postergarse hasta que el propietario modifique o intente modificar las condiciones físicas del bien.

No regirá la disposición precedente en los casos en que las leyes orgánicas de las municipalidades autoricen a éstas a expropiar la porción de los inmuebles afectados a rectificaciones o ensanches de calles y ochavas en virtud de ordenanzas de los departamentos deliberativos.

Artículo 62º.- CASOS DE EXPROPIACIÓN PARA OTROS. En los casos en que la expropiación sea el medio indispensable para los bienes que se encuentren en el dominio de personas de existencia visible o jurídica puedan ser adquiridos por la generalidad de la población para satisfacer sus necesidades, la ley que la autorice establecerá el lapso dentro del cual habrá de regir; y si no lo estableciere, se considerará caducada la autorización a los dos años de promulgada la ley.

Artículo 63º.- INTERRUPCIÓN DEL PLAZO. La iniciación del procedimiento administrativo o la interposición de la demanda de expropiación, interrumpe el plazo del abandono.

TÍTULO OCTAVO

ACCIÓN DE RETROCESIÓN

Artículo 64º.- CASOS EN QUE PROCEDE . El propietario expropiado o sus sucesores a título universal, pueden, previa la interpelación a que se refiere el artículo 65º, retroceder el bien en los casos siguientes:

- 1) Cuando el expropiante dé al bien un destino distinto al establecido para efectuar la expropiación; salvo que el cambio de destino sea dispuesto por ley y la sustitución tenga por objeto lograr el bien común;
- 2) Cuando después de dos años de perfeccionada la expropiación o vencido el plazo que fije la ley para la realización de la obra, no se hubiere dado al bien el destino que motivó aquella.

Artículo 65º.—INTERPELACIÓN JUDICIAL PREVIA. La interpelación judicial previa se hará bajo apercibimiento de promover la acción de retrocesión si dentro el plazo de dos años, a contar desde la notificación, no se diere al bien el destino previsto.

Artículo 66º.- PRESCRIPCIÓN DE LA PRETENCIÓN RETROCESORIA. La pretensión retrocesoria prescribe a los diez años, a contar desde la toma de posesión por el expropiante, sin excepción.

Artículo 67º.- OBLIGACIÓN DEL EXPROPIADO. En la sentencia que haga lugar a la demanda de retrocesión, se exigirá el previo pago del valor actualizado del bien a devolver por el expropiante. Dicho valor será determinado por el dictamen del Tribunal de Tasaciones.

El pago del valor actualizado del bien expropiado debe efectuarse dentro de los treinta días de reconocido el derecho de retrocesión, y este derecho caducará definitivamente si dentro del plazo mencionado no se cumpliese con la obligación de pagar el valor del bien expropiado.

Artículo 68º.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO. Para el trámite de pretensión de retroceso se observarán las normas de la presente ley y las del Código Procesal Civil en lo que respecta al juicio ordinario escrito.

TÍTULO NOVENO

TRIBUNAL DE TASACIÓN

Artículo 69º.- CREACIÓN Y COMPOSICIÓN. Créase al Tribunal de Tasación de la Provincia como organismo permanente, el cual estará integrado por los siguientes funcionarios técnicos: el Director General de Inmuebles; el Director General de Arquitectura, el Director General de Rentas y el Subsecretario de Obras Públicas.

Cada uno de estos funcionarios podrá designar su reemplazante para cumplir las funciones.

El Tribunal de Tasación se compondrá con un representante del expropiado, cuando se tratare de un procedimiento de expropiación por vía judicial. A tales fines el juez invitará al expropiado para que en un plazo de cinco días nombre su representante.

Artículo 70º.- FUNCIONES DEL TRIBUNAL DE TASACIÓN. Son funciones del Tribunal de Tasación.

- 1) Actuar en el procedimiento administrativo de expropiación y en el judicial, como organismo técnico, dictaminando respecto al monto de las indemnizaciones;
- 2) Practicar tasaciones especiales en toda clase de juicios a propuesta de las partes;
- 3) Todas las demás que se le fijen por las leyes.

Artículo 71º.- CARÁCTER DE LAS FUNCIONES DEL TRIBUNAL DE TASACIÓN. Las funciones del Tribunal de Tasaciones tendrán el carácter de carga pública gratuita en el caso del artículo 78º inc. 1).

Artículo 72º.- EMPLEADOS DEL TRIBUNAL DE TASACIÓN. El Tribunal de Tasación podrá tener empleados designados por el Poder Ejecutivo. Serán destacados por la actuación y conocimientos técnicos en la materia.

Artículo 73º.- FACULTADES DEL TRIBUNAL DE TASACIÓN. Para el cumplimiento de sus funciones el Tribunal de Tasación podrá requerir a las dependencias de la Administración Provincial, a las Entidades Autárquicas y a las Municipalidades, como así también a las entidades vinculadas a los problemas técnicos sometidos a su consideración, todos los datos y elementos que le sean necesarios.

Artículo 74º.- DE LOS DICTÁMENES DEL TRIBUNAL DE TASACIÓN. El Tribunal de Tasación se expedirá por simple mayoría, debiéndose sus dictámenes y la disidencia en su caso, ser suficientemente fundados e ilustrativos.

Artículo 75º.- DE SU FUNCIONAMIENTO INTERNO El Tribunal de Tasación elegirá sus autoridades y dictará su reglamento interno, a los fines de un mejor cumplimiento de las funciones que por ésta ley se le atribuyen.

Artículo 76º.- RECUSACIÓN Y EXCUSACIONES. Los integrantes del Tribunal de Tasación podrán ser recusados y se podrán excusar, en los actos y circunstancias establecidas por el Código Procesal Civil, salvo los casos de recusación sin expresión de causa. En tal caso, el funcionario será reemplazado por un nombrado ad-honorem por el Poder Ejecutivo de la Provincia.

TÍTULO DÉCIMO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 77º.- SITUACIÓN DE LOS TERCEROS. Ninguna actuación de terceros podrá impedir la expropiación ni sus efectos. Los derechos del reclamante se considerarán transferidos de la cosa a su precio o a la indemnización, quedando aquella libre de toda carga.

Artículo 78º.- BIENES GRAVADOS. Cuando los bienes expropiados reconozcan algún gravamen, el monto de la indemnización se consignará a la orden del Juez de la expropiación y se notificará al interesado para que hagan vales sus derechos.

Artículo 79º.- REVALÚO DE INMUEBLES. En los casos en que a un inmueble expropiado se le haya fijado un valor definitivo superior al 25% del que registre la Dirección correspondiente, para el pago de propiedad restante. A esos fines, Fiscalía de Estado remitirá a la repartición correspondiente copia íntegra del fallo judicial o del dictamen del Tribunal de Tasación o de la oferta o contraoferta del expropiado en los casos de procedimiento administrativo de expropiación. En la misma forma se procederá, a petición de partes, si el valor definitivo del inmueble fuera fijado en el 25% menor.

La repartición correspondiente reajustará también la valuación fiscal del inmueble en los cinco años anteriores a la fecha de la sentencia, de acuerdo a lo que dispone el apartado anterior, debiendo formular la rectificación de la valuación y el cargo correspondiente al propietario expropiado o la devolución de los importes pagados en exceso. En caso de falta de pago, se procurará el cobro por la vía correspondiente.

Artículo 80º.- VIGENCIA DE LA LEY . PROCESOS EN TRÁMITE. La presente ley entrará en vigencia a partir de su publicación. Se aplicará a los juicios que se encuentren en trámite, sin perjuicio de lo actuado en trámite, sin perjuicio de lo actuado en virtud de las disposiciones legales anteriores.

Artículo 81º.- DEROGACIONES. Deróganse a las Leyes Provinciales Nº 1865, Nº 1950, Nº 2359, Nº 2408, Decreto Ley Nº 68-H-62, y toda otra disposición que se oponga a la presente.

Artículo 82º.- Comuníquese al Poder Ejecutivo, Sala de Sesiones, San Salvador de Jujuy, 27 de julio de 1973.

ALFREDO L. BENÍTEZ

Presidente de la Honorable Legislatura

JOSÉ I. LÓPEZ IRIARTE

Secretario General Parlamentario

H. Legislatura de la Pcia.

San Salvador de Jujuy, 30 de julio de 1973.

Téngase por Ley de la Provincia, cúmplase, comuníquese, publíquese íntegramente, tómese razón, dése al Registro y Boletín Oficial y pase al Tribunal de Cuentas y Contaduría General para su conocimiento y Archivo.

Apéndice D: Marco Jurídico Mendoza

Normativa sintética

- Constitución Provincial

El Artículo 16 de la Constitución Provincial dispone que la propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Provincia puede ser privado ni desposeído de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley, o por causa de utilidad pública, calificada en cada caso por la Legislatura y previa indemnización.

- Ley General de Expropiación 1447

El Artículo 5 establece que pueden ser objeto de la expropiación todos los bienes convenientes o necesarios para la satisfacción de la utilidad pública, cualquiera sea su naturaleza jurídica, estén o no en el comercio, sean cosas o no. La expropiación podrá igualmente extenderse a bienes adyacentes o no a una obra pública pero vinculados a esta, con el objeto de llevar a cabo planes de mejoramiento social.

El Artículo 8 determina que la indemnización solo comprenderá el valor objetivo del bien al tiempo de la desposesión y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación. no se tomarán en cuenta las circunstancias de carácter personal, valores afectivos ni ganancias hipotéticas. No se pagará lucro cesante. En materia de inmuebles tampoco se considerará el valor panorámico. El valor histórico será indemnizado sólo cuando sea el motivo determinante de la expropiación del bien de que se trate. El valor de los bienes se estimará por el que hubieren tenido de no haberse declarado la utilidad pública de los mismos, o si la obra no hubiese sido ejecutada, o ni aun autorizada, o proyectada. El Artículo 10 dispone las pautas para determinar la indemnización, que serán las siguientes:

a) Precio que se abonó en la última transferencia de dominio, siempre que esta no se hubiere realizado con posterioridad a la individualización del bien.

b) Valuación asignada para el pago del impuesto de contribución directa.

c) Las ofertas fundadas hechas por el expropiado y el expropiante, en el caso concreto de que se trate. d) Valores de propiedades linderas y precios abonados en los últimos cinco (5) años anteriores individualización del bien expropiado y los acordados en otras expropiaciones originadas por la misma obra pública a la que la indemnización de que se trate pudiera estar vinculada.

e) Valores registrados por los bancos nacionales y provinciales en la localidad o en los correspondientes a la zona en que se encuentre el bien a expropiar. f) Valor de su productividad y rentabilidad efectivas durante los últimos cinco (5) años, según la naturaleza de los bienes y el destino a que se los aplicaba.

- Ley Evaluos 8777/14

El Artículo 1 dictamina que el avalúo fiscal correspondiente a cada bien inmueble es la resultante del valor del terreno y de las mejoras y que será la Administración Tributaria Mendoza quien determinará los avalúos fiscales de las parcelas de la Provincia.

Normativa extendida

DECRETO-LEY 1.447

MENDOZA, 25 de Abril de 1975

Boletín Oficial, 2 de Mayo de 1975

EL INTERVENTOR FEDERAL EN LA PROVINCIA DECRETA CON FUERZA DE LEY:

TITULO I GENERALIDADES

Artículo 1 - El régimen general de expropiaciones en la Provincia queda sujeto a las disposiciones del presente decreto-ley.

Artículo 2 - La expropiación procede por CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA, la cual se configura en todos los casos en que se persiga la satisfacción de una exigencia determinada, por el perfeccionamiento social. La declaración de utilidad pública se hará, en cada caso, por Ley y con referencia a bienes determinados. Cuando la calificación sea sancionada con carácter genérico, el Poder Ejecutivo individualizará los bienes requeridos a los fines de la Ley, con referencia a planos descriptivos, informes técnicos y otros elementos suficientes para su determinación.

Artículo 3 - SUJETO EXPROPIANTE: podrán ser sujetos expropiantes el Estado Provincial, las Municipalidades y las entidades de carácter autárquico, provinciales o municipales, conforme a la facultad que les confiera la respectiva ley.

Los concesionarios de obras o servicios públicos, para cuya realización se hubiere sancionado la expropiación, sustituyen a la autoridad expropiante en los derechos y obligaciones que crea la presente Ley y que no sean inherentes a la calidad de poder político.

Artículo 4 - SUJETO EXPROPIADO: podrán ser sujetos expropiados, las personas físicas o de existencia ideal, y las municipalidades que resulten propietarias del bien objeto de la expropiación. Tratándose de bienes registrables, serán sujetos expropiados aquellos que figuren como titulares.

Artículo 5 - OBJETO DE LA EXPROPIACIÓN: pueden ser objeto de la expropiación todos los bienes convenientes o necesarios para la satisfacción de la utilidad pública, cualquiera sea su naturaleza jurídica, estén o no en el comercio, sean cosas o no. La expropiación podrá igualmente extenderse a bienes adyacentes o no a una obra pública pero vinculados a esta, con el objeto de llevar a cabo planes de mejoramiento social, en cuyo caso se consideraran duplicados los plazos establecidos en el artículo 50 del presente decreto-ley.

Artículo 6 - EXPROPIACIÓN PARCIAL: si se tratase de la expropiación parcial de algún bien, y la parte que quedase sin expropiar perdiese, sustancialmente su valor o convirtiere en antieconómico su uso o aprovechamiento, el expropiado podrá exigir expropiación de la totalidad del bien.

En tal caso, el sujeto expropiante podrá optar entre la expropiación total reclamada, o la indemnización al expropiado por la desvalorización económica del remanente sin expropiar. Esta indemnización se ajustará a los principios establecidos en el artículo 8, y será proporcional a la parte del bien no comprendido en la expropiación. en ningún caso esta indemnización podrá exceder del ochenta por ciento (80%) de la que se hubiere ofrecido si el remanente de que se trata hubiera sido también expropiado.

Excedido dicho porcentaje se procederá a la expropiación del excedente.

Tratándose de TERRENOS URBANOS se consideraran sobrantes inadecuados los que, por causa de la expropiación, quedaran con frentes, fondos o superficie inferiores a los autorizados para edificar por las ordenanzas o usos locales respectivos.

En los INMUEBLES RURALES, el sujeto expropiante determinará en cada caso, previo informe a la repartición técnica competente de la Provincia, las extensiones inadecuadas, teniendo en cuenta la superficie de la "unidad económica", conforme a su ubicación, características ecológicas, climáticas y otros factores ambientales, y de acuerdo a las disposiciones legales especiales que rijan la materia.

Artículo 7 - EXPROPIACIÓN DEL SUBSUELO: es susceptible de expropiación el subsuelo, con independencia de la propiedad superficial. En el supuesto caso de que la superficie sea afectada por la expropiación del subsuelo, será también expropiada la misma. El presente artículo regirá en todo aquello que no contradiga las disposiciones de derecho público contenidas en el Código de Minería.

Artículo 8 - INDEMNIZACIÓN: la indemnización solo comprenderá el valor objetivo del bien al tiempo de la desposesión y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación. No se tomarán en cuenta las circunstancias de carácter personal, valores afectivos ni ganancias hipotéticas. No se pagará lucro cesante. En materia de inmuebles tampoco se considerará el valor panorámico. El valor histórico será indemnizado sólo cuando sea el motivo determinante de la expropiación del bien de que se trate. El valor de los bienes se estimará por el que hubieren tenido de no haberse declarado la utilidad pública de los mismos, o si la obra no hubiese sido ejecutada, o ni aun autorizada, o proyectada. En el caso de obras públicas construidas por etapas o de ejecución diferida, el mayor valor emergente de lo realizado tampoco deberá ser tenido en cuenta a los efectos de la indemnización. No son indemnizables las restricciones administrativas de carácter general establecidas por leyes especiales. El sujeto expropiado queda exento del pago de los gastos de escrituración.

Artículo 9 - MEJORAS Y DERECHOS POSTERIORES AL ACTO RESOLUTIVO DE LA EXPROPIACIÓN: no será objeto de indemnización aquellas mejoras realizadas en el bien con posterioridad al acto que dispuso hacer efectiva la expropiación, salvo las que hubieren sido necesarias para la conservación o explotación racional del mismo.

No le serán oponibles al sujeto expropiante los contratos celebrados y los derechos reales constituidos por el expropiado con posterioridad a la Ley que declaró de utilidad pública del bien, cuando este estuviera individualizado.

En los casos en que la Ley no hubiere individualizado el bien, no le serán oponibles los contratos celebrados y los derechos reales constituidos con posterioridad a la notificación del acto administrativo que lo hubiera individualizado.

Artículo 10 - PAUTAS PARA DETERMINAR LA INDEMNIZACIÓN: la indemnización que se fije en la instancia administrativa o judicial, será la resultante del análisis concurrente de los siguientes elementos de juicio, sin excluir otros que contribuyan a la misma finalidad:

a) Precio que se abonó en la última transferencia de dominio, siempre que esta no se hubiere realizado con posterioridad a la individualización del bien.

b) Valuación asignada para el pago del impuesto de contribución directa.

c) Las ofertas fundadas hechas por el expropiado y el expropiante, en el caso concreto de que se trate. d) Valores de propiedades linderas y precios abonados en los últimos cinco (5) años anteriores individualización del bien expropiado y los acordados en otras expropiaciones originadas por la misma obra pública a la que la indemnización de que se trate pudiera estar vinculada.

e) Valores registrados por los bancos nacionales y provinciales en la localidad o en los correspondientes a la zona en que se encuentre el bien a expropiar. f) Valor de su productividad y rentabilidad efectivas durante los últimos cinco (5) años, según la naturaleza de los bienes y el destino a que se los aplicaba.

TITULO II INSTANCIA ADMINISTRATIVA

Artículo 11 - CONCENTRACIÓN DIRECTA - VALOR DE LA INDEMNIZACIÓN: una vez resuelta la expropiación, el sujeto expropiante procurará la adquisición del bien objeto de la misma mediante concertación directa y voluntaria con el propietario de dicho bien. a tal efecto, la autoridad respectiva iniciará las actuaciones tendientes a individualizar el bien o los bienes comprendidos en la expropiación, su situación jurídica, gravámenes que pudieran afectarlos, y la determinación de sus respectivos propietarios. Del mismo modo, el sujeto expropiante fijará, por intermedio de las comisiones o dependencias técnicamente idóneas de la Provincia que, de acuerdo a la naturaleza y características de los bienes, establezca la reglamentación que al efecto dicte el Poder Ejecutivo, los valores de la indemnización que se ofrecerá al propietario. Tratándose de bienes inmuebles, la primera oferta será determinada directamente por el sujeto expropiante conforme al avalúo para el pago de la contribución directa, el que podrá ser incrementado hasta un treinta por ciento (30%).

Artículo 12 - NOTIFICACIÓN Y CITACIÓN AL EXPROPIADO: el sujeto expropiante notificará al sujeto expropiado, acompañando los antecedentes y documentos del caso, el acto por el cual se declara de utilidad pública y sujeto a expropiación el bien de su propiedad, a efectos de que dentro del término de veinte (20) días de su notificación, manifieste si acepta la indemnización ofrecida o, en caso contrario, estime el monto de la indemnización a que se considera con derecho. en este último supuesto, el propietario del bien objeto de la expropiación, deberá aportar los elementos de juicio y documentación justificativos de la suma que pretende.

En esta misma oportunidad, con carácter de declaración jurada, el propietario del bien deberá manifestar los gravámenes que pesan sobre el mismo y los derechos reales o personales que terceros pudieran tener con respecto a dicho bien, denunciando en este caso el nombre, apellido y domicilio de los titulares de tales derechos.

Artículo 13 - FORMAS DE NOTIFICACIÓN: la notificación deberá hacerse por cédula o telegrama colacionado. si se ignora el domicilio del expropiado, o éste fuera desconocido, se lo citará por edictos que se publicaran en el Boletín Oficial y en un diario de los de mayor circulación en toda la Provincia, durante cinco (5) días alternados.

Artículo 14 - EFECTOS DE LA NOTIFICACIÓN: la notificación por cédula o telegrama colacionado al sujeto expropiado, a que se refiere el artículo anterior, se realizará, en todos los casos, bajo apercibimiento de que si no compareciere, o no efectuare estimación fundada del valor del bien, en el supuesto de estar en desacuerdo con la indemnización ofrecida, esta se tendrá por aceptada a los efectos del juicio respectivo.

Debidamente notificado el sujeto expropiado en la forma indicada precedentemente, dicha presunción será de puro derecho, y la indemnización ofrecida constituirá el valor que el sujeto expropiante deberá consignar en el respectivo juicio de expropiación, teniéndose la misma por firme y definitiva por el juez de la causa. No mediante oposición del demandado, no procederá la imposición de costas.

Artículo 15 - INTERVENCIÓN DE LA DEPENDENCIA DE VALUACIÓN: en el caso de estar en desacuerdo el sujeto expropiado con la indemnización ofrecida, y habiendo presentado el mismo estimación fundada de la que pretende, el sujeto expropiante procederá, dentro de los tres (3) días subsiguientes al de la presentación, a dar intervención, con pase de todo lo actuado, a las comisiones o dependencias técnicas a que se refiere el artículo 11, las que reconsiderarán la oferta formulada teniendo en cuenta las pautas dadas por el artículo 10.

Artículo 16 - AMPLIACIÓN DEL PLAZO AL EXPROPIADO: a pedido del interesado, presentado dentro de los diez (10) primeros días del término fijado en el artículo 12, y cuando la complejidad del caso así lo justifique, el sujeto expropiante podrá prorrogar el mencionado plazo para la presentación de la estimación fundada de la indemnización, hasta un máximo total de sesenta (60) días contados a partir de la fecha de la notificación a que se refiere el artículo 12.

Artículo 17 - PLAZOS DE PRONUNCIAMIENTO DE LA DEPENDENCIA DE VALUACIÓN- RESPONSABILIDADES: las comisiones o dependencias técnicamente idóneas mencionadas en el artículo 11, deberán expedirse dentro del término perentorio de treinta (30) días a contar de la recepción de las actuaciones, sobre el valor que el sujeto expropiante ofrecerá de manera definitiva en calidad de total indemnización. Dicho pronunciamiento deberá estar debidamente fundado, y la falta del mismo, dentro del término antes aludido, dará lugar a la aplicación a los responsables de las sanciones que, para tales casos, prevea la reglamentación respectiva.

Las comisiones o dependencias técnicas aludidas, podrán solicitar, dentro de los diez (10) primeros días del plazo en que deben producir su pronunciamiento, una ampliación de dicho término, cuando la complejidad del caso así lo justifique. La autoridad competente que determine la reglamentación, podrá, por resolución fundada, autorizar la ampliación del plazo solicitado, el que solo se extenderá hasta un máximo total de sesenta (60) días contados a partir de la recepción de las actuaciones por tales comisiones o dependencias.

Artículo 18 - ACUERDO DE PARTES - REQUISITO: mediante acuerdo entre las partes, en cualquier estado del procedimiento, se efectuará la transmisión de la propiedad del bien libre de todo gravamen, embargos y ocupación, mediante el pago de la indemnización correspondiente, y, según proceda, la tradición, escrituración y registro.

La contratación directa no podrá llevarse a cabo si no existen títulos perfectos y suficientes, como también la disponibilidad actual y total del bien por parte del propietario, o cuando su título fuera dudoso u objeto de litigio.

TITULO III INSTANCIA JUDICIAL

Artículo 19 - INICIACIÓN DE LA INSTANCIA JUDICIAL: agotada la vía administrativa, el sujeto expropiante abrirá la instancia judicial elevando las actuaciones administrativas al tribunal competente, las que, conjuntamente con el escrito de demanda, servirán de cabeza al proceso.

Artículo 20 - NATURALEZA ADMINISTRATIVA DE LA EXPROPIACIÓN: el procedimiento del juicio de expropiación es especial. Los jueces deberán ajustarse a las normas de esta ley, aplicando subsidiariamente lo dispuesto para el proceso sumario por el Código Procesal Civil.

La competencia de los jueces civiles y la aplicación subsidiaria del Código Procesal Civil, no importa alterar la naturaleza administrativa de la expropiación.

[Contenido relacionado]

Artículo 21 - CASOS EN QUE PROCEDE: correspondiente iniciar la instancia judicial de expropiación en los siguientes casos:

a) Cuando las partes no hubieren llegado a un acuerdo en las gestiones administrativas.

b) Cuando, no obstante existir acuerdo sobre el precio, no se puede concretar la transferencia del bien en sede administrativa por no darse los requisitos indicados por el artículo 18, o por inconvenientes formales. en estos casos la instancia judicial solo tendrá por objeto que el Juez ordene la transferencia, sin perjuicio de los derechos de terceros.

c) Cuando el propietario no hubiere comparecido a la citación practicada en el procedimiento administrativo, o no hubiese estimado su pretensión resarcitoria.

Artículo 22 - COMPETENCIA: en la instancia judicial será competente el Juez Civil de primera instancia de la circunscripción judicial correspondiente a la ubicación del bien expropiado. si estos fuesen varios, o uno sólo pero situado en diferentes circunscripciones judiciales, será Juez competente el del lugar de cualquiera de ellos, o de alguna de sus partes, a elección del actor.

El actor igualmente podrá optar por el juez del domicilio del demandado.

Artículo 23 - PRESENTACIÓN EN INSTANCIA JUDICIAL - POSESIÓN - PROPIEDAD: la presentación en la instancia judicial será efectuada por el expropiante acompañando las actuaciones producidas en la etapa administrativa, conjuntamente con la consignación del importe de la liquidación practicada por la comisión aludida en el artículo 11, o el acordado por las partes en el supuesto del inc. b) del artículo 21.

De inmediato se otorgará la posesión del bien objeto de la expropiación, facultando al oficial de justicia para allanar domicilio y pedir el auxilio de la fuerza pública si fuera necesario, declarándose transferida la propiedad a nombre del expropiante, sirviendo la resolución de suficiente título traslativo, el que deberá inscribirse en el registro respectivo, según corresponda.

Artículo 24 - CONTENIDO DEL ESCRITO DE DEMANDA: el escrito de demanda deberá contener:

a) Nombre y domicilio del sujeto expropiante.

b) Nombre y domicilio del expropiado.

c) Designación del bien cuya expropiación se persigue, con determinación precisa de ubicación, medidas y demás elementos individualizantes.

d) Indicación de la Ley que ha declarado el bien sujeto de expropiación por causa de utilidad pública, y del decreto o resolución que lo determine, en caso de declaración genérica, con transcripción de las partes pertinentes de los mismos.

e) Una relación sucinta de la tramitación en la instancia administrativa, con expresa mención de todo lo actuado, no siendo suficiente la simple remisión a las constancias anteriormente producidas.

f) Expresión de la suma que constituye la indemnización que corresponde al sujeto expropiado, y fundamentación de la misma.

g) Derecho que se invoca.

h) La petición en términos claros y positivos.

Artículo 25 - TRASLADO: del escrito de demanda se dará traslado al expropiado y a todos cuantos tengan o aleguen tener derechos reales o contratos sobre el bien que se intenta expropiar, para que comparezca y lo contesten dentro del término de diez (10) días.

Artículo 26 - EDICTOS - INTERVENCIÓN DEL DEFENSOR DE POBRES Y AUSENTES: se conozca o no al propietario, se publicarán edictos por diez (10) días alternados en el Boletín Oficial y en un diario de circulación en toda la Provincia, citando a todos los posibles interesados bajo apercibimiento de ser representados "ex lege" por el Defensor de Pobres y Ausentes, a quien se notificará para que actúe en representación de todos los presuntos interesados que no concurran a defender sus derechos.

La notificación edictal es supletoria y no podrá ser invocada por los que hayan sido notificados por cedula.

Artículo 27 - CONTESTACIÓN DEL TRASLADO - DERECHOS DE TERCEROS: en la contestación del traslado el expropiado deberá denunciar el nombre, apellido y domicilio de quienes pudieren tener derecho a ser indemnizados, por ser titulares de un derecho real sobre las cosas o de un derecho personal constituido a su favor por el propietario, con relación al bien.

Ninguna acción de terceros podrá impedir la expropiación ni sus efectos. Los derechos del reclamante se consideraran transferidos de la cosa a la indemnización.

Artículo 28 - OFRECIMIENTO DE PRUEBA - DETERMINACIÓN INDEMNIZACIÓN RECLAMADA: los citados deberán contestar la demanda y ofrecer toda la prueba que haga a sus derechos y indemnización que pretendan. No podrán sustanciarse como previas las excepciones que enumera el artículo 173 del Código Procesal Civil.

Exceptuase de las disposiciones del presente artículo, el caso previsto en el artículo 14 de esta ley.

[Contenido relacionado]

Artículo 29 - TRASLADO AL EXPROPIANTE: de la contestación del expropiado, o de la presentación de terceros que aleguen derechos, se correrá traslado al sujeto expropiante por el término de cinco (5) días, para que responda y ofrezca contraprueba.

Artículo 30 - PLAZO DE SUSTANCIACIÓN DE LA PRUEBA: vencido el plazo del artículo anterior, el término para sustanciar la prueba, a excepción de la pericial a cargo del Tribunal de Tasaciones, no podrá exceder de treinta (30) días, contados a partir de la providencia que acepte la prueba ofrecida por las partes.

Artículo 31 - PRUEBA NO RENDIDA - INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL PROVINCIAL DE TASACIONES POR EL EXPROPIADO Y EL EXPROPIANTE: vencido el plazo expresado para la sustanciación de prueba, la no rendida se tendrá por desistida, disponiendo la remisión de las actuaciones al Tribunal Provincial de Tasaciones y la notificación al expropiado y al expropiante, cuando correspondiere, a los efectos de que concurran a integrar dicho tribunal en el término improrrogable de cinco (5) días, bajo apercibimiento de prescindir de su intervención.

Artículo 32 - PRUEBA PERICIAL ÚNICA DEL TRIBUNAL PROVINCIAL DE TASACIONES: la prueba pericial estará exclusivamente a cargo del Tribunal Provincial de Tasaciones, creado por esta Ley, cuyo dictamen será insustituible e imprescindible, debiendo incluso ser recabado de oficio.

no se admitirá, en ningún caso, otro medio de prueba que tienda directa e indirectamente, a sustituir o ampliar el dictamen del Tribunal Provincial de Tasaciones, incluyendo las que, bajo apariencias de meras informaciones o testimonios, encubran pericias.

Artículo 33 - INDEMNIZACIÓN JUDICIAL: el juez decidirá la diferencia fijando la indemnización en base a las actuaciones y dictámenes que elaborara en cada caso el Tribunal Provincial de Tasaciones, el cual será integrado, a este solo efecto, por el expropiante, si correspondiere, y por el expropiado o su representante. La función de todos los integrantes del Tribunal Provincial de Tasaciones, incluso el particular o su representante, tendrá carácter de carga pública honoraria y, en ningún caso, el sujeto expropiante será obligado al pago de emolumento alguno por este concepto. La indemnización judicial tendrá en cuenta las oscilaciones que se hubieran producido en el signo monetario entre la fecha del desapoderamiento y la del pago, así como los intereses sobre el saldo que aun no hubiera percibido el expropiado. Estos intereses serán estimados por el juez en el caso de haber tenido en cuenta la indemnización las oscilaciones operadas en el signo monetario.

Artículo 34 - CREACIÓN Y COMPOSICIÓN DEL TRIBUNAL PROVINCIAL DE TASACIONES: con carácter permanente y técnico, crease el Tribunal Provincial de Tasaciones, cuyas funciones serán las que resulten de la presente ley. Estará integrado por cuatro (4) representantes del sector público y tres (3) representantes del sector privado con carácter de miembros estables, en la forma que lo establezca la reglamentación respectiva.

uno de los representantes del sector público ejercerá la presidencia de dicho cuerpo, ejerciendo el derecho de doble voto en caso de empate. El Poder Ejecutivo fijará el lugar, presupuesto y las normas de integración y funcionamiento a que se ajustará el mencionado organismo.

Artículo 35 - COLABORACIÓN AL TRIBUNAL PROVINCIAL DE TASACIONES: todas las dependencias de la administración pública quedan obligadas a prestar la más eficaz colaboración al Tribunal Provincial de Tasaciones, a simple requerimiento de este. La respectiva reglamentación fijará las sanciones a que se harán pasibles los agentes de la administración que no cumplieran con tal colaboración.

Artículo 36 - PLAZO PARA PRONUNCIAMIENTO: el Tribunal Provincial de Tasaciones deberá pronunciarse dentro de los treinta (30) días de recibidas las actuaciones remitidas por el Juez de la causa, plazo que podrá ser prorrogado por igual periodo. Si vencido el término y su prórroga el Tribunal no se expidiese, el Poder Ejecutivo a requerimiento del Juez interviniente procederá a remover los miembros del tribunal y a designar a otros en su reemplazo.

Artículo 37 - PEDIDO DE INFORMES: el juez, de oficio, requerirá informe a las reparticiones públicas sobre los gravámenes fiscales que adeudare el bien objeto de la expropiación.

Artículo 38 - RETIRO DE LA CONSIGNACIÓN POR EL EXPROPIADO: la suma consignada podrá ser retirada por el expropiado una vez vencido el término para comparecer y contestar dispuesto en la publicación edictal, y previa justificación de la propiedad del bien, que este no reconoce hipoteca, prenda u otro derecho real, así como que no esta embargado y que no pesan sobre el expropiado restricciones a la libre disposición de sus bienes. a tal efecto deberán presentar los comprobantes de pago de las obligaciones fiscales, provinciales y municipales, exigibles a la fecha de la desposesión hasta el momento del retiro de la consignación, corren los intereses sobre la suma consignada, a favor del expropiado.

Artículo 39 - CADUCIDAD DE LA INSTANCIA: la caducidad de la instancia no se operará en el juicio de expropiación.

Artículo 40 - LIMITES DE LA INDEMNIZACIÓN - IMPOSICIÓN DE COSTAS: la sentencia no podrá fijar indemnización alguna menor a la ofrecida, ni superior a la reclamada.

Las costas se impondrán de acuerdo a las siguientes normas:

a) Serán a cargo del expropiado, en el caso de que la indemnización se haya fijado en una suma igual a la ofrecida por el expropiante.

b) Serán en el orden causado, cuando la indemnización se haya fijado en una suma superior a la ofrecida pero aproximándose más a esta que a la suma reclamada por el expropiado.

c) Estarán a cargo del expropiante, si la indemnización se hubiera fijado en cantidad más aproximada a la reclamada por el expropiado que a la ofrecida por el expropiante, o en el justo medio entre una y otra.

Artículo 41 - REGULACIÓN DE HONORARIOS - COSTAS: el juez regulará los honorarios tomando como monto cuestionado la diferencia entre la cantidad ofrecida y la indemnización establecida en la sentencia. Tanto en el caso del inciso a) del artículo anterior, como cuando no hubiere mediado reclamo por parte del expropiado, la regulación de honorarios se hará conforme a lo que establece la Ley de aranceles para abogados y procuradores respecto a los juicios cuyo monto no pueda ser valuado por ningún procedimiento (artículo 10 de la Ley 3641).

A los efectos de la imposición de costas y regulación de honorarios, no se tendrán en cuenta las oscilaciones del signo monetario.

Artículo 42 - INCIDENTES: todo incidente o cuestión que se suscitare a raíz del juicio de expropiación, deberá tramitarse por pieza separada, de acuerdo al procedimiento que corresponda según la naturaleza del asunto.

en ningún caso tales cuestiones, o la interposición de recursos ordinarios o extraordinarios, podrán dilatar o suspender el trámite del principal.

Artículo 43 - RESCISIÓN DE ARRENDAMIENTOS: otorgada la posesión a que hace referencia el artículo 23, quedarán rescindidos los arrendamientos y se acordará a los ocupantes un plazo de treinta (30) días para la desocupación del bien. en caso de tratarse de inmuebles destinados a vivienda, el Juez podrá prorrogar este plazo siempre que no medien circunstancias de urgencia para la disponibilidad del bien.

Artículo 44 - TRABAJOS Y ESTUDIOS A CARGO DEL ESTADO - INFRACCIONES: el propietario, poseedor, y cualquier otro que se considere con derecho sobre el bien, esta obligado a facilitar la ejecución de los estudios u operaciones técnicas que en virtud de la presente Ley fuesen dispuestas por el Estado, por sus mandatarios o por los concesionarios de obras y servicios públicos. Toda violación a esta obligación dará lugar a la remoción judicial de tales obstáculos con el auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio, y a la aplicación, al o a los infractores, de una multa de mil pesos (1000,00) a cien mil pesos (\$100.000,00).

El Juez de Faltas será competente para entender en el caso.

Artículo 45 - RETIRO DE FONDOS POR EL EXPROPIANTE: si, dentro del plazo de un (1) año, contado a partir del vencimiento del término a que se refiere el artículo 25, no se hubiere presentado ningún interesado con derecho suficiente a la indemnización ofrecida, o si su derecho estuviese limitado a solo una parte de la misma, el sujeto expropiante deberá solicitar la transferencia de los fondos consignados, a una cuenta especial que se abrirá a tal efecto en el Banco de Previsión Social, a la orden del juzgado interviniente.

CAPITULO I EXPROPIACIÓN INVERSA

Artículo 46 - CONCEPTO Y PROCEDENCIA: entiéndase por expropiación inversa aquella en la que la instancia judicial es iniciada por el propietario del bien declarado de utilidad pública, a fin de que el

expropiante lleve a cabo la expropiación dispuesta y proceda al pago de la indemnización respectiva. Procede en los siguientes casos:

a) Cuando el sujeto expropiante haya tomado posesión del bien sin intervención judicial o sin consentimiento expreso del propietario. b) Cuando la posesión haya sido tomada con consentimiento del propietario y el juicio de expropiación no se hubiere promovido dentro del plazo fijado de común acuerdo, dentro de los seis (6) meses siguientes a la toma de posesión, a falta de plazo convenido. c) Cuando, hallándose el bien sujeto a expropiación, la autoridad respectiva, provincial o municipal, o el sujeto expropiante, restrinjan o limiten en cualquier otra forma los derechos del propietario. d) Cuando se dieran los casos contemplados en la última parte del artículo 54 y en el artículo 61.

Artículo 47 - REQUISITO PREVIO: para el ejercicio de la acción prevista en el artículo anterior, el expropiado deberá acreditar haber agotado previamente sin éxito, de conformidad a la Ley general que regula el procedimiento ante la Administración Pública, la vía administrativa para obtener la expropiación del bien y su indemnización.

Artículo 48 - PROCEDIMIENTO: la acción de expropiación inversa se tramitará conforme a las normas establecidas para la expropiación directa en la instancia judicial.

CAPITULO 2 RETROCESIÓN

Artículo 49 - PROCEDENCIA: entiéndase por retrocesión la retroversión o reintegro del bien expropiado al patrimonio de su anterior propietario.

La retrocesión procederá únicamente cuando el bien no se hubiese afectado al interés público que determinó la expropiación.

Artículo 50 - REQUISITOS PREVIOS: si transcurridos tres (3) años de la fecha de toma de posesión del bien por el sujeto expropiante, este no hubiese dado al mismo destino de utilidad pública que determinó la expropiación, el expropiado deberá intimar en forma fehaciente al expropiante para que proceda, dentro de los (2) años siguientes a dicha intimación, a dar al bien el mencionado destino, bajo apercibimiento de iniciarle acción de retrocesión. Si transcurrido dicho término el bien continuara sin cumplir la finalidad mencionada, el expropiado tendrá expedita la vía para iniciar la acción judicial de retrocesión, la que prescribirá en el término de un (1) año a partir del vencimiento del plazo anterior.

Artículo 51 - REINTEGRO DE LO PERCIBIDO: la sentencia que dispone la retrocesión se tendrá por no pronunciada si, dentro de los noventa (90) días de haber quedado firme, el expropiado no hubiera procedido a depositar en el juicio, a favor del expropiante, las sumas percibidas en concepto de indemnización, sin intereses. A la suma resultante, se deducirá el importe correspondiente a los daños, objetivos y directos sobrevinientes en el bien desde el momento de la desposesión, y se le sumará el importe de las mejoras realizadas con anterioridad a la fecha de la intimación a que se refiere el artículo 50, salvo las que, posteriores a dicha fecha, hubiesen sido necesarias para la conservación o explotación racional del mismo.

Los contratos celebrados y los derechos reales constituidos por el expropiante no podrán ser oponibles al expropiado. La entrega del bien a este por parte del expropiante deberá ser hecha libre del ocupante. En tales casos, serán exclusivamente a cargo del expropiante las indemnizaciones correspondientes, cuyo interés podrá ser deducido por el expropiado de la suma a cuya devolución está obligado.

Artículo 52 - JUEZ COMPETENTE: la demanda de retrocesión deberá deducirse ante el mismo Juez que intervino en el juicio de expropiación y, si este no hubiese existido por haberse llegado a acuerdo en la instancia administrativa, ante el juez que resulta de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 22. La acción

se sustanciará conforme a las normas establecidas por el Código Procesal Civil para el proceso sumario, no pudiendo oponerse en ella la fuerza de la cosa juzgada de la sentencia expropiatoria.

[Contenido relacionado]

CAPITULO 3 EXPROPIACIÓN DE URGENCIA

Artículo 53 - DECLARACIÓN DE URGENCIA - DEPOSITO: en caso de urgencia, la que deberá ser declarada por el sujeto expropiante mediante el correspondiente acto administrativo debidamente fundado, se iniciará la vía judicial en forma directa, a efectos de obtener la disponibilidad del bien.

Tratándose de inmuebles, se depositará el monto del avalúo para el pago de contribución directa, el que podrá ser incrementado hasta un treinta (30) por ciento.

Tratándose de bienes no inmuebles, se depositará el valor que fije la comisión o dependencia técnica a que se refiere el artículo 11. En ambos casos, el juez de la causa procederá a ordenar la inmediata entrega de la posesión del bien y a disponer la transferencia del dominio a favor del expropiante y su inscripción en los registros pertinentes, cuando ello corresponda;

procediéndose de inmediato, por parte del expropiante, a cumplimentar los procedimientos de la instancia administrativa prevista en los artículos 12 y siguientes, a proseguir posteriormente, si así correspondiere, con los de la instancia judicial.

CAPITULO 4 ABANDONO DE LA EXPROPIACIÓN

Artículo 54 - CUANDO HAY ABANDONO: se reputará abandonada la expropiación si el sujeto expropiante, no habiendo tomado la posesión del bien y salvo disposición en contrario de la Ley especial, no promueve la instancia judicial dentro de los ciento ochenta (180) días de sancionada la Ley que lo autoriza, cuando se trate de bienes individualmente determinados; dentro de un (1) año, cuando se trate de bienes comprendidos dentro de una zona indeterminada; y, dentro de los dos (2) años, cuando se trate de bienes comprendidos dentro de una enumeración genérica, y cuya adquisición por el sujeto expropiante pueda postergarse hasta que el propietario modifique -o intente modificar- las condiciones físicas del bien.

No se tendrá por operado el abandono de la expropiación, cuando leyes orgánicas municipales autoricen a estas a expropiar la fracción de los inmuebles afectados a rectificaciones o ensanches de calles y ochavas, en virtud de las ordenanzas respectivas.

La instancia administrativa interrumpe el plazo para que se opere el abandono.

Esta interrupción se tendrá por no sucedida si no se impulsara el procedimiento dentro de los ciento (180) días contados a partir de la última diligencia practicada.

Los interesados podrán requerir judicialmente la declaración del abandono de la expropiación, sea por vía de acción o de excepción. No hay abandono y quedan excluidas de las disposiciones de este artículo, las declaraciones de utilidad pública de bienes afectados a obras proyectadas con visión de futuro, que no sean por tal razón de realización inmediata o continuada y que para posibilitar su construcción se prohíba la introducción en ellos de mejoras y/o la constitución de nuevos derechos.

En estos casos el sujeto expropiado solo podrá reclamar la expropiación de tales bienes, de acuerdo a las disposiciones que regulan la expropiación inversa.

Artículo 55 - EFECTO DEL ABANDONO: el abandono de la expropiación deja sin efecto, de pleno derecho, la declaración de utilidad pública dispuesta por la Ley respectiva.

CAPITULO 5 OCUPACIÓN TEMPORARIA

Artículo 56 - SUJETOS ACTIVOS - NATURALEZA DEL DERECHO - NORMAS DE APLICACIÓN:

Los sujetos activos a que se refiere el artículo 3 de la presente Ley, podrá proceder, con motivo de una expropiación o no, a la ocupación y uso de aquellos bienes no fungibles que pueden ser objeto de expropiación, cuando razones de utilidad pública, de acuerdo al concepto fijado en el artículo 2, así lo requiera.

La ocupación temporaria por causa de utilidad pública constituye un derecho real administrativo, a favor de los sujetos ocupantes, sobre un bien ajeno cuyo titular continúa manteniendo la propiedad del mismo. La ocupación temporaria, en todo lo que se conforme con su naturaleza especial, se rige por las normas y procedimientos para la expropiación fijados en la presente Ley, con las modificaciones contenidas en este capítulo.

Artículo 57 - OCUPACIÓN ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA: la ocupación temporaria será ordinaria cuando la utilidad pública de la misma haya sido previamente declarada por Ley, o indemnizada. Será extraordinaria, cuando sin mediar tales requisitos previos, ella esté determinada por una necesidad de tal manera imperiosa, que sea imposible ninguna forma de procedimiento.

La ocupación extraordinaria puede transformarse en ordinaria cuando, en el transcurso de aquella, la Ley la declare de utilidad pública y sea indemnizada.

La ocupación temporaria, ordinaria o extraordinaria, debe limitarse a la necesidad pública que la determina y ser proporcionada a la misma.

Artículo 58 - DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA: la declaración de utilidad pública de la ocupación temporaria será expresa cuando la Ley de manera especial así lo manifieste. Será implícita cuando, sin manifestarlo expresamente la Ley en cuanto a la ocupación, tal manifestación ha sido formulada con relación a la expropiación a la cual la ocupación temporaria está directamente referida.

Artículo 59 - DURACIÓN: la ocupación temporaria se extenderá por el tiempo que fija la Ley especial que la disponga. A falta de plazo legal, la autoridad ocupante determinará dicho plazo, el que en uno u otro supuesto, quedará condicionado a la necesidad pública que la ha motivado. En ningún caso, el plazo de la ocupación temporaria podrá exceder de tres (3) años, debiendo al cabo de dicho término el sujeto ocupante optar entre la expropiación del bien o la devolución del mismo a su propietario.

Artículo 60 - INDEMNIZACIÓN: el propietario será indemnizado por los daños que fueran una consecuencia inmediata y directa de la ocupación, tomándose como base principal a tal efecto la rentabilidad real del bien ocupado durante el quinquenio inmediato anterior a la ocupación, el tiempo cierto o presuntivo de la misma, la disminución del valor económico del bien o la plusvalía del mismo a causa o con motivo de aquella, o de la obra pública a la que dicha ocupación estuviera referida, así como cualquier otro elemento de juicio que contribuya a la misma finalidad.

En la ocupación temporaria de bienes de empresas cuyos titulares fueran declarados en quiebra y respecto de las cuales la Provincia por razones de interés público hubiera dispuesto o dispusiera la continuidad de su funcionamiento, el valor de aquellos, al objeto de la indemnización, se estimará en el que tuvieran al tiempo de comenzar la intervención del Estado, y como si esta no hubiera tenido lugar. Igual principio regirá para la fijación de la indemnización a que se refiere el artículo 8, en el caso de disponerse la expropiación de tales bienes.

Artículo 61 - MODIFICACIÓN DE LA SUSTANCIA Y ALTERACIÓN DEL DESTINO ECONÓMICO: cuando el interés público que determinó la ocupación temporaria exigiese modificar la sustancia del bien ocupado, sea por remoción de tierra, extracción de materiales u otros actos semejantes, la indemnización - además de contemplar la disminución del bien- estará referida al valor de los productos o materiales removidos o extraídos, con respecto a los cuales no habrá ocupación sino expropiación. Tanto con relación a estos productos, como en el caso de que los actos aludidos desnaturalizaran el bien ocupado alterando gravemente el destino económico a que se encontraba afectado, el propietario, podrá perseguir la expropiación del mismo de acuerdo a las normas que regulan la expropiación inversa.

TITULO V DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 62 - PLAZOS: los plazos fijados en el presente Decreto-Ley se computarán por días hábiles.

Artículo 63 - FUERO DE ATRACCIÓN: los juicios de expropiación no estarán sujetos al fuero de atracción de los juicios universales.

Artículo 64 - CRITERIO APLICABLE A LAS VARIACIONES MONETARIAS: cuando proceda ajustar la indemnización a causa de las oscilaciones del signo monetario, a que se refiere el artículo 33, el Juez deberá ponderar, en cada caso, la naturaleza del bien de que se trata y sus características, apreciando su valor real al tiempo de la sentencia.

Artículo 65 - RETIRO DE FONDOS EN LA EXPROPIACIÓN DE URGENCIA: el retiro de fondos en la expropiación de urgencia será hecho por el expropiado sin perjuicio de los procedimientos de la instancia administrativa, previo cumplimiento de los pertinentes requisitos exigidos en el artículo 38.

Artículo 66 - Derógase la Ley 1922, el Decreto-Ley 6745/57, modificatorio de la misma y toda otra disposición que se oponga a la presente.

[Normas que modifica]

Artículo 67 - El presente Decreto-Ley comenzará a regir a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial, siendo de aplicación a los procedimientos de expropiación, iniciados desde dicha fecha.

Artículo 68 - El Tribunal de Tasaciones a que se refiere el artículo 34 entrará en funcionamiento cuando lo disponga el Poder Ejecutivo, conforme a las previsiones contenidas en el citado artículo, y se avocará desde entonces incluso al conocimiento de los casos pendientes, aplicando respecto de los iniciados con anterioridad a la vigencia del presente Decreto-Ley, las disposiciones de la Ley 1922 y del Decreto-Ley 6745/57.

[Normas que modifica]

Artículo 69 - Cúmplase, comuníquese, publíquese y dése al registro oficial.

Firmantes

ANTONIO CAFIERO INTERVENTOR FEDERAL 1974-75 Lic. NICOLAS WELSZ-WASSING Asesor a cargo de la Subsecretaría de Hacienda.

LEY N° 8777/14

SANCIONAN CON FUERZA DE

L E Y:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°- El avalúo fiscal correspondiente a cada bien inmueble es la resultante del valor del terreno y de las mejoras.

La Administración Tributaria Mendoza, determinará los avalúos fiscales de las parcelas de la Provincia de Mendoza, de acuerdo a la operatoria que se establece en la presente ley.

Art. 2°- Apruébense los Anexos, según el siguiente detalle:

Anexo I: Valuación de Propiedades Urbanas, Suburbanas, Rurales menores de diez mil metros cuadrados (10.000 m2) y Secanas Turísticas.

Anexo II: Valuación de Unidades de Propiedad Horizontal.

Anexo III: Valuación de Propiedades Rurales y Secanas mayores a diez mil metros cuadrados (10.000m2).

El avalúo fiscal para aquellas propiedades rurales cultivadas que para el ejercicio fiscal 2014 su valuación hubiera sido igual o superior a los cuarenta y cinco mil pesos (\$ 45.000) se ajustará por el coeficiente corrector rural (Ccr) para la parte cultivada, que se aprueba por la presente, siendo este criterio el predominante para el cálculo de avalúo. El avalúo fiscal para aquellos titulares de propiedades rurales cultivadas cuya sumatoria de superficie parcelaria sea mayor o igual a veinte hectáreas (20 ha), se ajustará por el porcentaje del coeficiente corrector rural (Ccr) que se aprueba por la presente, según la siguiente tabla:

Superficie Porcentaje Parcelaria De Ccr.

50 ha o más 100%

de 40 a 49 ha 70%

de 30 a 39 ha 50%

de 20 a 29 ha 10%

El avalúo fiscal resultante de la aplicación de este artículo, no podrá ser inferior al avalúo fiscal de ejercicio anterior, exceptuando las mejoras.

Si por la aplicación de los porcentajes detallados precedentemente se obtuviera un índice corrector inferior o igual a uno (1), se aplicará el menor índice corrector indicado en el Anexo III uno con cinco decimos (1,05). Para el resto de las parcelas el Ccr será igual a uno (1).

Anexo IV: Valuación de Cultivos, Vasijas, Tanques y Otros. La Administración Tributaria Mendoza podrá incorporar a las valuaciones fiscales aquellas Vasijas destinadas a la contención de caldos no vínicos fijando el valor que correspondiere mediante resolución.

Anexo V: Determinación de valores unitarios de otras mejoras. Planilla de tasación de edificios en construcción y de mejoras adicionales.

Anexo VI: Valores Unitarios de la tierra libre de mejoras Propiedades Urbanas.

Cuando dos o más secciones contengan en el citado anexo, más de un valor, será la Administración Tributaria Mendoza la que asignará a cada una de las parcelas, el valor unitario de ellas, según sus características intrínsecas.

La Administración Tributaria Mendoza podrá solicitar a la Comisión para el avalúo fiscal, durante el transcurso del presente ejercicio fiscal con comunicación a la Honorable Legislatura Provincial. La Administración Tributaria Mendoza podrá incluir loteos o fraccionamientos de acceso restringido, en la medida en que se vayan incorporando, como así también, podrá realizar la modificación del avalúo de aquellos loteos o fraccionamientos, incluidos en este anexo, cuando cambia la condición de acceso restringido.

Art. 3°- El valor unitario de las mejoras edilicias urbanas se determinará a partir de:

a) El valor de una vivienda tipo de setenta y dos puntos (72), será de mil quinientos pesos/metro cuadrado (\$ 1.500/m2) para aquellas propiedades que en el ejercicio fiscal 2014 tuvieron un avalúo fiscal igual o superior a los trescientos mil pesos (\$ 300.000), y para las unidades de propiedad horizontal cuyo puntaje sea superior a ciento seis puntos (106) y las de puntajes que oscilen entre los ochenta y seis (86) y los ciento cinco (105) que posean una superficie cubierta propia igual o superior a los ciento cincuenta metros cuadrados cubiertos (150 m2 cubiertos).

Para el resto de las parcelas, el valor unitario de las mejoras edilicias será de mil doscientos cincuenta pesos por metro cuadrado (\$ 1.250,00/ m2).

b) El valor unitario de la construcción de las propiedades que no sean de setenta y dos puntos (72), estarán diferenciadas por la aplicación del Coeficiente Relativo de la construcción contenido en el Anexo I de la presente ley.

Art. 4°- Las parcelas que deban ser incorporadas al Banco de Información Catastral, en el curso del período fiscal 2.015, se valorarán según los valores unitarios de la tierra libre de mejoras vigentes en su entorno más próximo.

Art. 5°- A los efectos valuativos, se establece que la curva de nivel correspondiente a los mil quinientos (1.500) metros sobre el nivel del mar, trazada en el plano a escala 1:500.000 de la Provincia de Mendoza, constituye el límite de demarcación, entre la zona de secano y la zona de alta montaña.

Art. 6°- Los valores especificados en los anexos enunciados en los artículos precedentes, serán aplicados conforme los anexos correspondientes para la determinación del avalúo fiscal de todas las parcelas que hasta el día 31 de diciembre del año 2.014 figuren registradas en el Banco de Información Territorial y para las que se incorporen, se den de baja o sufran modificaciones durante el ejercicio fiscal 2.015. Dicho avalúo fiscal constituirá la base imponible para el cálculo del Impuesto Inmobiliario correspondiente a cada parcela para el ejercicio fiscal 2.015.

CAPÍTULO II

INCORPORACIÓN, MODIFICACIÓN Y BAJA DE LOS DATOS QUE INCIDAN SOBRE LA VALUACIÓN

Art. 7°- La Administración Tributaria Mendoza, mediante el medio que reglamente, notificará anualmente a los contribuyentes de:

- a) Los datos físicos de la parcela que determinan la valuación del terreno y de las mejoras.
- b) El avalúo fiscal total.

Art. 8°- La superficie cubierta de las bodegas se determinará considerando comprendidas, únicamente, las mejoras que existan en su interior correspondientes a Vasijas Vinarias, Básculas, Laboratorios, Lagares, Molinos y Escurridores. La superficie cubierta precedentemente descrita se identifica con Código Nueve (9), a las cuales se les asigna convencionalmente cero (0.00) \$/m²., como valor unitario de la construcción. En el caso de existir otro tipo de construcciones a las indicadas, tales como viviendas, oficinas, destilerías, depósitos, plantas de fraccionamiento, salas de calderas, talleres relacionados con la actividad, deberán ser categorizadas en los formularios BIC 7 y BIC 8 vigentes. La enumeración anterior no es taxativa. Las construcciones deberán ser valuadas en función del puntaje resultante, su superficie cubierta y antigüedad. No son Vasijas Vinarias aquellos recipientes destinados a contener caldos no vínicos.

Las modificaciones en el padrón de avalúos se harán con efectos impositivos desde el 1 de enero siguiente al año en que fueron solicitadas. En los casos del artículo 145º inciso

- a), las rectificaciones tendrán efecto retroactivo a la fecha en que se hubiere cometido la infracción o error.

CAPÍTULO II

OTRAS DISPOSICIONES

Art. 9°- La Administración Tributaria Mendoza deberá establecer un régimen de Autodeclaración de Valuación para las propiedades que se detallan a continuación:

- a) Inmuebles sobre los cuales se desarrollen actividades hidrocarburíferas o petroleras y de expendio de combustibles líquidos/gas por estaciones de servicios.
- b) Inmuebles destinados a actividades bancarias, financieras, seguros y cambiarias.
- c) Inmuebles destinados al uso de supermercados, hipermercados, paseos de compras y centros comerciales.
- d) Salones Comerciales de 500 m² o más de superficie cubierta.
- e) Cementerio Parque.

Los responsables de cumplimentar la autodeclaración, tendrán como plazo máximo de presentación el 30 de mayo de 2.015.

La Administración Tributaria Mendoza podrá disponer de oficio las tasaciones correspondientes a través de convenios celebrados con Universidades, Centros de Estudios o Colegios Profesionales, o a quien este designe a tal efecto, si el contribuyente no cumpliera dentro del plazo establecido, con cargo al responsable de la parcela. Intertanto quede firme esta tasación, la Administración Tributaria Mendoza tendrá en cuenta para el cobro de este tributo la valuación con la que cuenta en su sistema catastral actualizado, que ingresará como pago a cuenta de lo que finalmente resulte. Si de la tasación o de la declaración tardía resultare un monto mayor, el contribuyente deberá abonar la diferencia a partir de su notificación con más multas y accesorios que correspondan.

Art. 10°- Cuando el cuarenta por ciento (40%) del valor declarado en la escritura traslativa de dominio de alguna propiedad, o el que figure en la inscripción en el Registro Público y Archivo Judicial de la Provincia, fuere mayor al que se calcula por aplicación de la presente ley, el avalúo fiscal de dicha parcela, será el que resulte de aplicar el cuarenta por ciento (40%) del citado valor.

Art. 11- Se definen como parcelas especiales a aquellas que por sus características, usos o destinos no puedan ser valuadas de manera satisfactoria, utilizando las fórmulas polinómicas de la presente ley. La Administración Tributaria Mendoza individualizará a dichas parcelas y determinará el Valor de Mercado por sí o por Convenios celebrados con Universidades, Centros de Estudio o Colegios Profesionales, o quien éste designe a tal efecto, dentro del marco establecido por las Normas Provinciales de Tasación. El valor fiscal resultante, será el cuarenta por ciento (40%) de dicho Valor de Mercado.

Art. 12- Los profesionales actuantes en la confección de las tasaciones a valor de mercado encuadradas en el régimen de la presente ley, deberán ajustarse a las Normas Provinciales de Tasación aprobadas por la Ley Nº 7.637.

Art. 13- Cuando corresponda modificar datos de la propiedad en el Banco de Información Territorial que directa o indirectamente incidan en la valuación fiscal del bien inmueble, el solicitante deberá acompañar las constancias o certificaciones emitidas por la entidad pública centralizada, descentralizada o autárquica nacional, provincial o municipal pertinente, conforme al detalle siguiente:

a) Cuando se trate de dar de baja parte de la superficie de terreno, por donación, expropiación, o cualquier otro caso particular, se solicitará al contribuyente constancia de la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial de la Provincia que demuestre que dicha superficie ha sido transferida de dominio, o bien copia de la ordenanza municipal que acredite la efectiva aceptación o desposesión del bien por parte de la comuna.

b) Cuando se trate de modificar el dato preexistente de la superficie cubierta, se solicitará al responsable fiscal de la propiedad, el certificado y el plano o croquis aprobado de la municipalidad que demuestre que las correspondientes mejoras han sufrido variación.

c) Cuando se trate de dar de baja datos referidos a la capacidad de almacenamiento vínico, se solicitará al interesado constancia expedida por el Instituto Nacional de Vitivinicultura, en el que deberá constar la fecha de la baja correspondiente. Para el caso de Vasijas no vínicas, dicha constancia deberá expedirla la Dirección de Industria y Comercio del Ministerio de Agroindustria y Tecnología.

d) Cuando se solicite la baja del Banco de Información Territorial de datos referidos a la superficie cultivada, se solicitará al contribuyente constancia respecto a que dicho cultivo ha dejado de existir en el respectivo bien inmueble, expedida por el profesional competente al efecto.

Las constancias indicadas son las únicas consideradas aptas y válidas para fundamentar la modificación de la información contenida en los registros del Banco de Información Territorial.

Art. 14- El avalúo fiscal de las mejoras edilicias de un bien inmueble se determinará por la sumatoria del avalúo fiscal que para cada una de ellas resulte, según su puntaje, antigüedad y la superficie de acuerdo a las proyecciones verticales de los puntos extremos del polígono construido de la mejora edilicia que se trate.

CAPÍTULO IV

DE LA COMISIÓN PARA EL AVALÚO FISCAL

Art. 15- Serán funciones de la Comisión para el Avalúo Fiscal las siguientes:

a) Proponer la actualización de valores unitarios contenidos en la presente ley, cuando en el transcurso de un ejercicio fiscal se detecte que los especificados en esta norma legal se encuentran por debajo del treinta por ciento (30%) de los valores de mercado, para ser modificados en la ley del ejercicio fiscal siguiente.

b) Dictaminar, a pedido de la Administración Tributaria Mendoza, sobre los recursos de revocatoria interpuestos por el contribuyente.

c) Modificar los valores unitarios de la tierra o construcción contenidos en la presente ley, por reclamos presentados en la Administración Tributaria Mendoza, siempre que se demuestre que por las características particulares de una parcela, dichos valores superan el cuarenta por ciento (40%) de los valores de mercado, sin perjuicio de lo expresado en el artículo 4. En los recursos interpuestos contra resoluciones emanadas de la Comisión para el Avalúo Fiscal, se realizará el mismo procedimiento que en los casos de recursos de apelación debiendo ser resueltos por el Tribunal Administrativo Fiscal.

Art. 16- La Comisión para el Avalúo Fiscal, de carácter permanente, creada por la Ley Nº 4.062, estará integrada por el Director General de Catastro, quien la presidirá, un Subdirector y un Jefe Técnico de dicha repartición, un representante de la Asociación de Viñateros, un representante del Colegio de Agrimensura de la Provincia de Mendoza, un representante del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Mendoza, un representante del Consejo Profesional de Ingenieros y Geólogos de la Provincia de Mendoza, un

representante de la Cámara Inmobiliaria de Mendoza, un representante de la Universidad Nacional de Cuyo,

Facultad de Ciencias Agrarias, un representante del Centro de Estudios de Valores Inmobiliarios, tres técnicos de la Administración Tributaria Mendoza, un técnico del Departamento General de Irrigación y un representante municipal de la jurisdicción que se trate.

Los miembros de la Comisión se distribuirán en dos salas, una de ellas tendrá a su cargo lo relativo a los avalúos de inmuebles urbanos y la otra de los rurales. Cada sala contará con un secretario. Los miembros y los secretarios de la Comisión serán retribuidos en la forma establecida para los integrantes de organismos colegiados. Las reuniones de la Comisión tendrán una frecuencia mensual, como mínimo, debiendo confeccionarse un acta de cada una de ellas. Cada secretario expondrá los asuntos tratados en su respectiva sala, y elevará a consideración de la totalidad de los miembros reunidos en plenario, la propuesta que de cada tema haga la sala respectiva. Las resoluciones que se adopten, se decidirán por simple mayoría de votos. En caso de empate, el voto del presidente será doble.

Art. 17- El Ministro de Hacienda y Finanzas, a pedido de la Administración Tributaria Mendoza, tendrá la facultad, mediante resolución, de designar y remover los miembros de esta Comisión, y/o solicitar a los organismos integrantes la sustitución de sus representantes la que deberá ser debidamente fundada, previo a determinar las causales del reemplazo.

CAPÍTULO V

OBLIGACIONES, INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 18- Créase la figura de agente de información catastral quien deberá suministrar información sobre las edificaciones que se construyan por los particulares dentro del territorio de la Provincia. Dicha información deberá ser presentada en soporte magnético por la vía y con las formalidades y requisitos informáticos que la Administración Tributaria Mendoza dicte a tal efecto. Serán agentes de información catastral los Consejos o Colegios Profesionales de Ingeniería, Agrimensura, Arquitectura y Maestros Mayores de Obra, quienes deberán informar a la Administración Tributaria Mendoza, de acuerdo a la resolución de la Dirección General de Catastro, que se dicte a tal efecto, listados de las labores profesionales de obra nueva, ampliación, refacción o demolición, de la totalidad de los matriculados en el mismo.

Art. 19- Los agentes de información que no cumplan con lo dispuesto en el artículo anterior, serán pasibles de las sanciones establecidas en el artículo 20 de la presente norma legal.

Art. 20- Los incumplimientos a los deberes formales y obligaciones de hacer o no hacer comprendidos en la presente ley, serán pasibles de las sanciones establecidas por el artículo 56 del Código Fiscal.

Art. 21- Invítase a los municipios a adherir al avalúo fiscal y adoptar la metodología de las Normas Provinciales de Tasación, prevista en la presente ley. Los municipios deberán informar trimestralmente a la Administración Tributaria Mendoza, las novedades sobre las modificaciones introducidas a los bienes inmuebles, cumpliendo las formalidades que determine la Administración Tributaria Mendoza. A tal efecto el Intendente de cada municipio designará a un Responsable que será el encargado de efectuar la entrega de la documentación, dentro de los sesenta (60) días de sancionada la presente ley.

Art. 22- Las disposiciones de la presente ley, tendrán vigencia a partir del 1 de enero del año 2.015.

Art. 23- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA EN EL RECINTO DE SESIONES DE LA HONORABLE LEGISLATURA

DE LA PROVINCIA DE MENDOZA, a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil catorce.

Apéndice E: Marco Jurídico Tucumán

Normativa sintética

- Constitución Provincial

El Art. 24 establece que Los habitantes de la Provincia, como habitantes de la Nación Argentina, y al amparo de la Constitución Nacional, tienen todos los derechos que aquélla establece, sin negación ni mengua de otros derechos no enumerados o virtualmente retenidos por el pueblo.

El Estado Provincial deberá promover medidas de acción positiva y remover los obstáculos para garantizar la igualdad real de oportunidades y de trato, y el pleno goce y ejercicio de los derechos reconocidos por esta Constitución, la Constitución Nacional, y por los Tratados Internacionales vigentes sobre Derechos Humanos, en particular respecto de los niños, los jóvenes, los ancianos, las personas con discapacidad y las mujeres.

- Ley de Expropiación 5006

El Art.4 dispone que pueden ser objeto de expropiación todos los bienes convenientes o necesarios para la satisfacción de la utilidad pública, cualquiera sea su naturaleza o régimen jurídico.

Según el Art.6. la expropiación se referirá a bienes determinados. También podrá referirse genéricamente a los que sean necesarios para la construcción de una obra o la ejecución de un plan o proyecto; en tal caso, la declaración de utilidad pública se hará en base a informes técnicos referidos a planos descriptivos, análisis de costos y otros elementos que fundamenten los planes y programas a concretarse mediante la expropiación de los bienes de que se trate, debiendo surgir la directa vinculación o conexión de los bienes a expropiar con la obra, plan o proyecto a realizar. En caso de que la declaración genérica de utilidad pública se refiriese a inmuebles, deberán determinarse, además, las distintas zonas, de modo que a falta de individualización de cada propiedad queden especificadas las áreas afectadas por la expresada declaración.

El Art.7. establece que la declaración de utilidad pública podrá comprender no solamente los bienes que sean necesarios para lograr tal finalidad, sino también todos aquellos cuya razonable utilización convenga material o financieramente a ese efecto, siempre que se justifique que las ventajas estimadas serán utilizadas concretamente en la ejecución del programa que motivó la declaración de utilidad pública.

Según el Art 10, la indemnización sólo comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa o inmediata de la expropiación. No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, lucro cesante ni el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse. Integrarán la indemnización el importe que correspondiere por depreciación de la moneda y el de los respectivos intereses.

Según el Art 11 no se indemnizarán las mejoras realizadas en el bien con posterioridad a la publicación de la ley expropiatoria, salvo las siguientes: 1. Las mejoras necesarias. 2. Tratándose de inmuebles rurales, los gastos demandados por las labores ordinarias de la explotación a la que el bien estaba destinado,

cuando hubieren pasado seis (6) meses de la publicación de la ley de expropiación sin haber el expropiante entrado en posesión del inmueble.

La indemnización se pagará en dinero, excepto conformidad del expropiado para que dicho pago se efectúe en otra especie de valor.

El Art.13. dispone que no serán oponibles al expropiante los contratos celebrados por el propietario con posterioridad a la publicación de la ley expropiatoria que impliquen la declaración o la constitución de algún derecho relativo al bien.

- Ley de Valuación 7971

El Artículo 1° establece la valuación de los bienes inmuebles en todo el territorio provincial se realizará de acuerdo a las disposiciones de la presente ley, siendo el organismo de determinación y aplicación la Dirección General de Catastro.

La Dirección General de Catastro clasificará los inmuebles en urbanos y rurales, a efectos de la valuación inmobiliaria, teniendo en cuenta las siguientes subcategorías:

- Inmuebles urbanos:

- Urbanos Consolidados

- Urbanos Potenciales

- Urbano por uso del suelo.

- Rurales

El Art. 4° dispone que se determinará separadamente el valor de la tierra y el de las mejoras y la suma de ambos constituirá la valuación total del inmueble. En los inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal, la valuación de cada unidad resultante se determinará sumando el valor de la parte de propiedad exclusiva, al valor proporcional que le corresponde en las partes de propiedad común.

Art. 5°- El valor de la tierra y de las mejoras se obtendrá de la ponderación de los correspondientes Valores Unitarios Básicos determinados según lo establecido por los Artículos 6° y 7°, con las características particulares de cada inmueble.

El Art. 6° dispone que el valor de la tierra libre de mejora determinará:

- En los inmuebles urbanos, el valor de cada inmueble se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico, determinado según los precios medios de mercado a valores corrientes al momento de la valuación. Dicho Valor Unitario Básico referido a un inmueble tipo, ubicado en cada frente de manzana y/o unidad equivalente, será corregido por coeficientes de ajuste según forma, dimensiones y ubicación de los inmuebles. El valor obtenido, aplicado a la superficie de cada inmueble, determinará su valuación.

- A los efectos de fijar los Valores Unitarios Básicos de los inmuebles rurales, la Dirección General de Catastro dividirá el territorio provincial en zonas y subzonas agroecológicas homogéneas. La valuación

fiscal de cada una de las parcelas que integran la planta rural se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico óptimo, determinado para cada una de las zonas y subzonas agroecológicas homogéneas, depreciándose cada inmueble en particular por coeficiente de ajuste según sus características particulares agrupadas en los siguientes rubros: textura, salinidad, napa freática, topografía y régimen de lluvias.

El valor de las mejoras, edificaciones, sus obras accesorias e instalaciones rurales se obtendrá a partir de los Valores Unitarios Básicos, determinados según destino, tipos y características, según los costos corrientes de los mismos, al momento de efectuarse la valuación. Dichos valores unitarios básicos, corregidos por coeficientes según antigüedad y estado de conservación, aplicados a la cantidad de unidades, determinará su valuación (Art. 7).

La Dirección General de Catastro establecerá los coeficientes de depreciación por antigüedad y estado de conservación, para las mejoras a las que se refiere el Artículo 7° de la presente ley (Art 8).

Según el Art. 9° los Valores Unitarios Básicos, elaborados por la Dirección General de Catastro en base a consultas efectuadas a personas o entidades públicas y privadas que realicen o intervengan en transacciones o avalúos inmobiliarios, en actividades agropecuarias, de la construcción, y a estadísticas de precios de venta registradas o expropiaciones efectuadas en la zona, serán aprobados por decreto del Poder Ejecutivo.

Normativa extendida

LEY N° 5006

TÍTULO I Calificación de Utilidad Pública

Artículo 1.- El concepto de utilidad pública comprende todos los casos en que se persiga la satisfacción del bien común, sea este de naturaleza material o espiritual.

TÍTULO II Sujetos de la Relación Expropiatoria

Art.2.- Podrán ser sujetos expropiantes: 1. El Estado provincial. 2. Las municipalidades, los entes autárquicos, las empresas del Estado, siempre que estén expresamente facultados para ello por sus respectivas leyes orgánicas o por leyes especiales. 3. Los concesionarios de servicios públicos o de obras públicas cuando la ley los autorice.

Art.3.- La acción expropiatoria podrá promoverse contra cualquier clase de persona, de carácter público o privado.

TÍTULO III Objeto Expropiable

Art.4.- Pueden ser objeto de expropiación todos los bienes convenientes o necesarios para la satisfacción de la utilidad pública, cualquiera sea su naturaleza o régimen jurídico.

Art.5.- Es susceptible de expropiación el subsuelo con independencia de la propiedad del suelo. Igualmente son susceptibles de expropiación los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Art.6.- La expropiación se referirá a bienes determinados. También podrá referirse genéricamente a los que sean necesarios para la construcción de una obra o la ejecución de un plan o proyecto; en tal caso, la declaración de utilidad pública se hará en base a informes técnicos referidos a planos descriptivos, análisis de costos y otros elementos que fundamenten los planes y programas a concretarse mediante la expropiación de los bienes de que se trate, debiendo surgir la directa vinculación o conexión de los bienes a expropiar con la obra, plan o proyecto a realizar. En caso de que la declaración genérica de utilidad pública se refiriese a inmuebles, deberán determinarse, además, las distintas zonas, de modo que a falta de individualización de cada propiedad queden especificadas las áreas afectadas por la expresada declaración.

Art.7.- La declaración de utilidad pública podrá comprender no solamente los bienes que sean necesarios para lograr tal finalidad, sino también todos aquellos cuya razonable utilización convenga material o financieramente a ese efecto, siempre que se justifique que las ventajas estimadas serán utilizadas concretamente en la ejecución del programa que motivó la declaración de utilidad pública.

Art.8.- Si se tratare de la expropiación parcial de un inmueble y la parte que quedase sin expropiar fuera inadecuada para un uso o explotación racional, el expropiado podrá exigir la expropiación de la totalidad del inmueble, tanto en el supuesto de avenimiento expropiatorio como en sede judicial. En los terrenos urbanos se considerarán sobrantes inadecuados los que por causa de la expropiación quedaren con frente, fondo o superficie inferiores a lo autorizado para edificar por las ordenanzas o usos locales. Tratándose de inmuebles rurales, en cada caso será determinada la superficie inadecuada en función del concepto de unidad económica agraria, conforme al régimen jurídico vigente en la Provincia.

Art.9.- Cuando la expropiación de un inmueble incida sobre otros con los que constituya una unidad orgánica, el o los propietarios de estos últimos estarán habilitados para accionar por expropiación irregular si se afectare su estructura arquitectónica, su aptitud funcional o se diera alguno de los supuestos previstos en los incisos 2. y 3. del artículo 62.

TÍTULO IV La Indemnización

Art.10.- La indemnización sólo comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa o inmediata de la expropiación. No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, lucro cesante ni el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse. Integrarán la indemnización el importe que correspondiere por depreciación de la moneda y el de los respectivos intereses.

Art.11.- No se indemnizarán las mejoras realizadas en el bien con posterioridad a la publicación de la ley expropiatoria, salvo las siguientes: 1. Las mejoras necesarias. 2. Tratándose de inmuebles rurales, los gastos demandados por las labores ordinarias de la explotación a la que el bien estaba destinado, cuando hubieren pasado seis (6) meses de la publicación de la ley de expropiación sin haber el expropiante entrado en posesión del inmueble.

Art.12.- La indemnización se pagará en dinero, excepto conformidad del expropiado para que dicho pago se efectúe en otra especie de valor.

Art.13.- No serán oponibles al expropiante los contratos celebrados por el propietario con posterioridad a la publicación de la ley expropiatoria que impliquen la declaración o la constitución de algún derecho relativo al bien.

TÍTULO V Del Procedimiento Administrativo Avenimiento Expropiatorio

Art.14.- El procedimiento administrativo de expropiación será previo y obligatorio, pudiendo el expropiante prescindir del mismo solo en los casos de urgencia, fehacientemente fundamentados y acreditados, que hagan necesaria la posesión inmediata del bien a expropiarse. En el procedimiento administrativo, el expropiado actuará en papel simple.

Art.15.- Dispuesta por el órgano competente la ejecución de la ley expropiatoria, dentro de los quince (15) días se procederá a individualizar el o los sujetos pasivos de la expropiación con informe policial sobre su nombre, edad, estado civil, nacionalidad, domicilio, número de documento de identidad y todo otro dato que se considere de interés para la expropiación. Tratándose de bienes inmuebles, las actuaciones contendrán: planimetría, estudio y referencia de títulos, informe del Registro Inmobiliario sobre ubicación, linderos, medidas, titularidad, antecedentes y condiciones de dominio. En el caso que la calificación sea con carácter genérico, las actuaciones se complementarán con la documentación respectiva prevista en el artículo 6°. Cuando la calificación comprenda varios inmuebles de distintos propietarios, deberán cumplirse tantas actuaciones administrativas como sean los sujetos pasivos de la expropiación. Cumplidas estas diligencias, las actuaciones serán remitidas al Fiscal de Estado.

Art.16.- El Fiscal de Estado, previo control del cumplimiento de lo dispuesto por el artículo anterior, girará las actuaciones a la Comisión de Tasaciones a fin de que ésta determine el valor que, en concepto de indemnización total, corresponda conforme a lo previsto en el título IV. La Comisión producirá su dictamen dentro de un plazo que no podrá exceder de treinta (30) días y remitirá las actuaciones al Fiscal de Estado. Este funcionario procederá a notificar a el o los expropiados la indemnización que se ha estimado y los intimará para que dentro del plazo de quince (15) días manifiesten su conformidad o, caso contrario, estimen fundadamente el monto de la indemnización a que se consideren con derecho y constituyan domicilio especial a los efectos del trámite administrativo. La notificación se hará en el

domicilio real del expropiado por medios fehacientes, con transcripción del artículo 21. En su presentación el expropiado deberá acompañar los títulos de dominio del bien expropiado. Contrapropuesta

Art.17.- Si el expropiado formulase contrapropuesta, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas, deberá el Fiscal de Estado remitir las actuaciones a la Comisión de Tasaciones, la que expedirá su dictamen en el término de cinco (5) días. Rechazo de la Contrapropuesta **Art.18.-** En caso de no aceptarse la contrapropuesta efectuada por el interesado, se le notificará la decisión fundada de mantener el ofrecimiento originario o las modificaciones de que éste hubiere sido objeto. El expropiado deberá manifestar dentro de un plazo de tres (3) días únicamente su conformidad o disconformidad. El silencio será interpretado como disconformidad.

Acuerdo

Art.19.- Habiendo acuerdo sobre la indemnización, el avenimiento quedará concluido y se dictará el acto administrativo aprobatorio, que dispondrá la adquisición del dominio, conforme al artículo 42. Pago

Art.20.- La indemnización será pagada al expropiado dentro de los treinta (30) días de aprobado el avenimiento. La mora imputable al sujeto expropiante dará derecho al expropiado a la indemnización actualizada con más el interés que tenga establecido la Suprema Corte de Justicia de la Provincia en sus sentencias de expropiación. Falta de Respuesta al Ofrecimiento

Art.21.- La falta de respuesta por parte del expropiado al trámite de avenimiento, salvo casos debidamente justificados o fundados, dará lugar a que las costas del juicio de expropiación sean soportadas en el orden causado.

Art.22.- Cuando el sujeto expropiante fuere cualquiera de los previstos en el inciso 2. del artículo 2º, la competencia atribuida en esta ley al Fiscal de Estado, como funcionario actuante, será ejercida por el titular del servicio jurídico que correspondiere. En el supuesto del inciso 3. del artículo 2º, el procedimiento establecido en este título se cumplirá ante el respectivo órgano concedente.

Art.23.- Cuando el objeto de la expropiación no fuere un bien raíz, en cada caso el sujeto expropiante constituirá una Comisión Especial de Tasaciones que se integrará con funcionarios con la idoneidad especial que el caso requiera. Esta Comisión cumplirá las funciones en los plazos y demás modalidades atribuidas en esta ley a la Comisión de Tasaciones.

TÍTULO VI Comisión de Tasaciones

Art.24.- Créase la Comisión de Tasaciones como organismo permanente, la que será presidida por el Secretario de Estado de Obras y Servicios Públicos. El Secretario de Estado de Obras y Servicios Públicos designará, de entre los miembros de la Comisión de Tasaciones, un Vicepresidente Primero y la Comisión a un Vicepresidente Segundo, que reemplazarán, en ese orden, al Presidente en caso de ausencia o impedimento. La Comisión de Tasaciones estará constituida por los miembros que a continuación se consignan, que serán funcionarios técnicos: 1. Uno (1) de la Dirección General de Catastro. 2. Uno (1) de la Dirección de Arquitectura y Urbanismo. 3. Uno (1) de la Secretaría de Estado de Agricultura y Ganadería. 4. Uno (1) de la Dirección de Inmuebles Fiscales. 5. Uno (1) del Banco de la Provincia de Tucumán. 6. Uno (1) de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán. Cuando el destino del bien expropiado lo exija, podrán incorporarse, a requerimiento del Presidente, otros dos (2) representantes de organismos oficiales con competencia en la materia que se trate. Para el cumplimiento de su cometido, la Comisión de Tasaciones podrá requerir la colaboración e informes necesarios de los organismos públicos o privados que considere conveniente. Las funciones de los miembros de la Comisión de Tasaciones tendrán el carácter de carga pública.

Art.25.- La Comisión de Tasaciones dictará el Reglamento Interno a que se ajustará su actuación en todos los aspectos no previstos en esta ley, y contará con el personal técnico y administrativo que le asigne el Ministerio de Economía, por conducto de la Secretaría de Estado de Obras y Servicios Públicos.

Art.26.- Sesionará válidamente con los dos tercios (2/3) de sus miembros y sus resoluciones se adoptarán por simple mayoría. El Presidente votará sólo en caso de empate. Sus dictámenes y disidencias, cuando estas existieren, serán fundados.

Art.27.- Cuando la Comisión de Tasaciones dictamine a requerimiento judicial, en la oportunidad prevista en el inciso 4. del artículo 31, se integrará, además, con un (1) representante del expropiado y del expropiante, quienes podrán designarlo hasta diez (10) días después de la apertura de la causa prueba. Si no lo hicieran dentro de ese período, se prescindirá de su intervención.

TÍTULO VII Del Procedimiento Judicial

Art.28.- Deberá promoverse acción judicial expropiatoria: 1. Si no hubiere avenimiento en sede administrativa; 2. En el supuesto de excepción previsto en el artículo 14; 3. Cuando no obstante haber

avenimiento no pueda perfeccionarse la adquisición del dominio del bien expropiado por hecho imputable al expropiado.

Art.29.- Será juez competente para entender en los juicios de expropiación el juez Civil y Comercial Común de la Ciudad de San Miguel de Tucumán o del Centro Judicial de Concepción, a elección del expropiante.

Art.30.- La causa se tramitará por las reglas del juicio sumario, con las modificaciones establecidas por esta ley. No se admitirá la recusación sin causa ni habrá declaración de rebeldía del demandado y no estará sujeta al fuero de atracción de los juicios universales.

Art.31.- Con la demanda, deberá acompañarse: 1. Las actuaciones cumplidas en el procedimiento administrativo que prevé el título V de esta ley. En el caso de expropiación por razones de urgencia, se acompañará solamente el dictamen de la Comisión de Tasaciones. 2. Boleta de depósito judicial de la indemnización estimada por el sujeto expropiante. 3. El traslado de la demanda se correrá por quince (15) días. Si se ignorase el domicilio del demandado o éste fuera persona desconocida, se publicarán edictos durante cinco (5) días en el Boletín Oficial y en el diario de mayor circulación de la Provincia. 4. Contestada la demanda o vencido el término para hacerlo, se abrirá a prueba la causa por un plazo de treinta (30) días. En esta etapa procesal, se dará intervención a la Comisión de Tasaciones que corresponda, la que deberá expedirse dentro del plazo probatorio. Se tendrá presente lo dispuesto por el artículo 27. En el proceso expropiatorio no se admitirá término extraordinario de prueba, salvo ampliación que no podrá ser mayor a treinta (30) días, solicitada por la Comisión de Tasaciones. 5. Las partes podrán alegar sobre la prueba dentro del plazo común de tres (3) días, computándose desde que el secretario certifique de oficio sobre la producción de la misma. 6. Presentados los alegatos o vencido el plazo para hacerlo, el juez llamará autos para sentencia, la que deberá pronunciarse dentro de los treinta (30) días de quedar firme aquella providencia. Las partes podrán interponerse todos los recursos admitidos por el Código Procesal Civil y Comercial.

Sentencia

Art.32.- La sentencia fijará la indemnización teniendo en cuenta el valor del bien al tiempo de la desposesión, que en ningún caso podrá ser superior al reclamado por el expropiado. Para establecer la depreciación monetaria, se descontará del valor fijado la suma consignada en el juicio, conforme con lo previsto en el artículo 31, efectuándose la actualización sobre la diferencia resultante hasta el momento del efectivo pago. En tal caso, los intereses se liquidarán a la tasa anual que corresponda, desde el momento de la desposesión hasta el del pago, sobre el total de la indemnización o sobre la diferencia, según sea el caso. Los rubros que compongan la indemnización no estarán sujetos al pago de impuesto o gravamen alguno.

Posesión

Art.33.- A requerimiento del sujeto expropiante, el juez otorgará la posesión del bien expropiado, siempre que se haya cumplido con los recaudos de los incisos 1. y 2. del artículo 31. Retiro de la Suma Depositada

Art.34.- El expropiado podrá retirar la suma depositada previa justificación de su dominio, de que el bien no reconoce hipoteca u otro derecho real y de que no está embargado ni pesan sobre él restricciones a la libre disposición de sus bienes.

Anotación de la Litis

Art.35.- La litis se anotará en el Registro de la Propiedad, siendo desde ese momento indisponible o inembargable el bien. De los Terceros **Art.36.-** Otorgada la posesión judicial del bien, quedarán resueltos los derechos reales o personales que sobre el mismo estuvieren constituidos, acordándose a los ocupantes un plazo de treinta (30) días para su desalojo, que el expropiante podrá prorrogar cuando, a su juicio, existan justas razones que así lo aconsejen. **Art.37.-** La acción emergente de cualquier perjuicio que irrogase a terceros, por contratos de locación u otros que estuvieren celebrados con el propietario, se ventilará en juicio por separado.

Art.38.- Ninguna acción de terceros podrá impedir la expropiación ni sus efectos. Los derechos del reclamante se considerarán transferidos de la cosa a la indemnización, quedando aquella libre de todo gravamen.

Desistimiento

Art.39.- El expropiante podrá desistir de la acción promovida en tanto la expropiación no haya quedado perfeccionada. Las costas serán a su cargo, regulándose los honorarios profesionales considerando monto del juicio el importe depositado conforme a lo dispuesto por el inciso 2. del artículo 31. Se entenderá que la expropiación ha quedado perfeccionada cuando se ha operado la adquisición del dominio por el expropiante, mediante sentencia firme, toma de posesión y pago de la indemnización.

Caducidad de la Instancia

Art.40.- Es improcedente la caducidad de la instancia cuando el expropiante haya tomado posesión del bien expropiado. Prescripción

Art.41.- La acción del expropiado para exigir el pago de la indemnización prescribe a los cinco (5) años, computados desde que el monto respectivo quede determinado con carácter firme y definitivo.

Adquisición del Dominio

Art.42.- Para la adquisición del dominio de inmuebles por el expropiante no se requerirá escritura pública, siendo suficiente al efecto la inscripción en el Registro Inmobiliario del acto administrativo que apruebe el avenimiento o, en su caso, de la sentencia judicial que haga lugar a la expropiación.

Costas

Art.43.- Las imposiciones de costas del juicio expropiatorio se efectuarán de conformidad a las pautas que establece el Código Procesal Civil y Comercial. TÍTULO VIII Abandono de la Expropiación

Art.44.- Se tendrá por abandonada la expropiación, salvo disposición expresa de ley especial, si el expropiante no promueve el juicio dentro de los dos (2) años de vigencia de la ley que la autorice, cuando se trate de llevarla a cabo sobre bienes individualmente determinados; de los cinco (5) años, cuando se trate de bienes comprendidos dentro de una zona determinada; y de los diez (10) años, cuando se trate de bienes comprendidos en una enumeración genérica. No regirá la disposición precedente en los casos en que las leyes orgánicas de las municipalidades autoricen a éstas a expropiar la porción de los inmuebles afectados a aperturas, rectificaciones o ensanches de calles y ochavas, en virtud de las ordenanzas respectivas. Como también en los casos de declaraciones genéricas de utilidad pública en función de obras determinadas.

TÍTULO IX Expropiación Diferida

Art.45.- Las disposiciones contenidas en el primer párrafo del artículo anterior no serán aplicables en los casos de reserva de inmuebles para obras o planes de ejecución diferida, calificados por ley formal. En tal supuesto se aplicarán las siguientes normas: 1. El expropiante, luego de declarar que se trata de una expropiación diferida, obtendrá la tasación del bien afectado con intervención de la Comisión de Tasaciones y notificará al propietario el importe resultante. 2. Si el valor de tasación fuere aceptado por el propietario, cualquiera de las partes podrá pedir su homologación judicial y, una vez homologado, dicho valor será considerado como firme para ambas partes, pudiendo reajustarse solo de acuerdo con el procedimiento previsto en el inciso 4. del presente artículo. 3. Si el propietario no aceptara el valor de tasación ofrecida, el expropiante deberá solicitar judicialmente la fijación del valor del bien, de conformidad con las normas de los artículos 10 y 11. Serán de aplicación las normas contenidas en el título VII en lo que resultaren pertinentes. 4. La indemnización será reajustada en la forma prevista en el artículo 10. 5. Si, durante la tramitación del caso y antes que se dicte la sentencia definitiva, el expropiante necesitará disponer en forma inmediata del inmueble, regirá lo dispuesto en los artículos 33, 34 y 35. 6. Los inmuebles afectados podrán ser transferidos libremente a terceros, a condición que el adquirente conozca la afectación y consienta el valor fijado, si éste estuviere determinado. Con tal finalidad, una vez firme dicho valor, será comunicado de oficio por el ente expropiante o, en su caso, por el juzgado interviniente al Registro Inmobiliario. Los certificados que expida el Registro en relación con el inmueble afectado deberán hacer constar ese valor firme. En las escrituras traslativas de dominio de los inmuebles comprendidos en este artículo, los escribanos que las autoricen deberán dejar expresa constancia del conocimiento por el adquirente de la afectación o de su consentimiento del valor firme, según corresponda.

TÍTULO X De la Retrocesión

Art.46.- Procede la acción de retrocesión cuando al bien expropiado se le diere un destino diferente al previsto en la ley expropiatoria o cuando no se le diere destino alguno en un lapso de dos (2) años, computados desde que la expropiación quedó perfeccionada conforme al artículo 39.

Art.47.- Se entenderá que no hubo cambio de destino cuando el acordado al bien mantenga conexidad, interdependencia o correlación con el específicamente previsto en la ley. Tampoco se considerará que medió cambio de destino si a una parte del bien expropiado se le asignara uno complementario o que tienda a integrar y facilitar el previsto por la ley.

Art.48.- La retrocesión también procede en los supuestos en que el bien hubiere salido del patrimonio de su titular por el procedimiento de avenimiento.

Art.49.- La retrocesión no solo podrá lograrse por acción judicial, sino también mediante avenimiento o gestión administrativa.

Art.50.- Cuando al bien no se le hubiere dado destino alguno dentro del plazo mencionado en el artículo 46, a efectos de la acción de retrocesión, el expropiado deberá intimar fehacientemente al expropiante para que le asigne al bien el destino que motivó la expropiación. Transcurridos seis (6) meses desde esa intimación sin que el expropiante le asigne al bien ese destino, o sin que hubiere iniciado los respectivos trabajos, los que deberá mantener conforme a los planes de obras aprobados, la acción de retrocesión quedará expedita, sin necesidad de reclamo administrativo previo. Si al bien se le hubiera dado un destino diferente al previsto en la ley expropiatoria, deberá formularse el reclamo administrativo previo de conformidad con el artículo 21 de la Constitución de la Provincia de Tucumán.

Art.51.- Si el bien expropiado hubiere cumplido la finalidad que motivó la expropiación y, por otra circunstancia, quedara desvinculado de aquella finalidad, la retrocesión será improcedente. **Art.52.-** Es admisible la acción de retrocesión ejercida parcialmente sobre una parte del bien expropiado.

Art.53.- Para que la retrocesión sea procedente se requiere: 1. Que la expropiación que la motiva haya quedado perfeccionada, en la forma prevista en el artículo 39. 2. Que se dé alguno de los supuestos que prevé el artículo 46 y, en su caso, se cumpla lo dispuesto en el artículo 50. 3. Que el accionante, dentro del plazo que fije la sentencia, reintegre al expropiante lo que percibió de este en concepto de indemnización, con la actualización que correspondiere. Si el bien hubiere disminuido de valor por actos del expropiante, esa disminución será deducida de lo que debe ser reintegrado por el accionante. Si el bien hubiere aumentado de valor por mejoras necesarias o útiles introducidas por el expropiante, el expropiado deberá reintegrar el valor de las mismas. Si el bien hubiere aumentado de valor por causas naturales, el reintegro de dicho valor no será exigido al accionante. Si el bien, por causas naturales, hubiere disminuido de valor, el monto de esa disminución no será deducido del valor a reintegrar por el accionante.

Art.54.- Cuando la expropiación se hubiere llevado a cabo mediante avenimiento, la acción de retrocesión deberá promoverse ante el juez Civil y Comercial Común de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

Art.55.- Si la expropiación se hubiere efectuado mediante juicio, la demanda de retrocesión debe radicarse ante el mismo juzgado que intervino en el juicio de expropiación.

Art.56.- La acción de retrocesión corresponde únicamente al propietario expropiado y a sus sucesores universales.

Art.57.- La retrocesión podrá ser demandada contra el expropiante o contra éste y los terceros a quienes hubiere sido transferido el bien.

Art.58.- El procedimiento aplicable en el juicio de retrocesión y la naturaleza de la litis serán los establecidos para el juicio de expropiación.

Art.59.- Si en la sentencia se hiciera lugar a la acción, deberá establecerse la suma que debe reintegrar el accionante por retrocesión y el plazo en que ha de hacerlo; asimismo, se establecerá el plazo en que el expropiante debe devolver el bien expropiado.

Art.60.- La devolución del bien al expropiado deberá hacerse libre de todo ocupante, cargas, gravámenes y servidumbre que hubieren tenido lugar después de la desposesión.

Art.61.- La acción de retrocesión prescribe a los tres (3) años, computados desde que, habiendo quedado perfeccionada la expropiación en la forma prevista en el artículo 39, al bien se le dio un destino ajeno al que la determinó o desde que, no habiéndosele dado al bien destino alguno, hubiere transcurrido el plazo previsto en el artículo 50.

TÍTULO XI De la Expropiación Irregular

Art.62.- Declarada por ley la utilidad pública de un bien, procede la acción de expropiación irregular, en los siguientes casos: 1. Cuando el sujeto expropiante lo toma sin haber cumplido con el pago de la respectiva indemnización. 2. Cuando de hecho una cosa mueble o inmueble resulta indisponible por evidente dificultad o impedimento para disponer de ellas en condiciones normales. 3. Cuando el Estado imponga al derecho del titular de un bien o cosa una indebida restricción o limitación que importen una lesión a su derecho de propiedad.

Art.63.- No corresponde la acción de expropiación irregular cuando el Estado paraliza o no activa los procedimientos después de haber obtenido la posesión judicial del bien.

Art.64.- El que accione por expropiación irregular está exento de la reclamación administrativa previa.

Art.65.- En el juicio de expropiación irregular, los valores indemnizables serán fijados en la misma forma prevista para el juicio de expropiación regular contemplada en el artículo 10 y siguientes de la presente ley.

Art.66.- Las normas del procedimiento judicial establecidas para la expropiación regular rigen también para la expropiación irregular, en cuanto fueran aplicables.

Art.67.- La acción de expropiación irregular prescribe a los cinco (5) años, computados desde la fecha en que tuvieron lugar los actos o comportamientos del Estado que tornen viable la referida acción.

TÍTULO XII De la Ocupación Temporánea

Art.68.- Cuando por razones de utilidad pública fuese necesario el uso transitorio de un bien o cosa determinada, mueble o inmueble, o de una universalidad determinada de ellos, podrá recurrirse a la ocupación temporánea.

Art.69.- La ocupación temporánea puede responder a una necesidad anormal, urgente, imperiosa o súbita, o a una necesidad normal no inminente.

Art.70.- La ocupación temporánea anormal puede ser dispuesta directamente por la autoridad administrativa, y no dará lugar a indemnización alguna, salvo la reparación de los daños o deterioros que se causaren a la cosa o el pago de daños y perjuicios debidos por el uso posterior de la cosa en menesteres ajenos a los que estrictamente determinaron su ocupación.

Art.71.- Ninguna ocupación temporánea anormal tendrá mayor duración que el lapso estrictamente necesario para satisfacer la respectiva necesidad.

Art.72.- La ocupación temporánea por razones normales, previa declaración legal de utilidad pública, podrá establecerse por avenimiento; de lo contrario, deberá ser dispuesta por la autoridad judicial, a requerimiento de la administración pública.

Art.73.- La ocupación temporánea normal aparece indemnización, siendo aplicables en subsidio las reglas vigentes en materia de expropiación. La indemnización a que se refiere el presente artículo comprenderá el valor del uso y los daños y perjuicios ocasionados al bien o cosa ocupados, así como también el valor de los materiales que hubiesen debido extraerse necesaria e indispensablemente con motivo de la ocupación.

Art.74.- El bien ocupado no podrá tener otro destino que el que motivó su ocupación.

Art.75.- Ninguna ocupación temporánea normal puede durar más de dos (2) años; vencido este lapso, el propietario podrá intimar fehacientemente la devolución del bien. Transcurridos treinta (30) días desde dicha intimación sin que el bien hubiere sido devuelto, el propietario podrá exigir la expropiación del mismo, promoviendo una acción de expropiación irregular.

Art.76.- El procedimiento judicial establecido para el juicio de expropiación es aplicable, en lo pertinente, al juicio de ocupación temporánea normal.

Art.77.- Sin conformidad del propietario, el ocupante temporáneo de un bien o cosa no puede alterar la sustancia del mismo ni extraer o utilizar de éste elementos que lo integren, sin perjuicio del supuesto previsto en el artículo 70, última parte.

Art. 78.- Si la ocupación temporánea afectase a terceros, los derechos de éstos se harán valer sobre el importe de la indemnización.

Art.79.- La acción del propietario del bien ocupado para exigir el pago de la indemnización prescribe a los cinco (5) años, computados desde que el ocupante tomó posesión del bien. TÍTULO XIII Disposiciones Complementarias

Art.80.- Todo aquel que, a título de propietario, de simple poseedor o a mérito de cualquier otro título, resistiere de hecho la ejecución de los estudios u operaciones técnicas que, en virtud de la presente ley, fuesen dispuestos por el sujeto expropiante, a instancia de éste, se hará pasible de una multa del diez por ciento (10%) al un mil por ciento (1000%) del salario mínimo vital móvil vigente por entonces, al arbitrio del juez, quien procederá a su aplicación, previo informe sumarísimo del hecho, sin perjuicio de oír al imputado y resolver como corresponda. El pago de la multa será exigido por el trámite del proceso ejecutivo. Será juez competente el determinado por el artículo 29 de esta ley. El producido de la multa será destinado a la Biblioteca del Poder Judicial.

Art.81.- La presente ley se aplicará exclusivamente a las causas que se inicien a partir de su vigencia, con excepción de lo dispuesto en el título VI, que se aplicará aún a las causas anteriores. En los juicios en trámite bajo el imperio de la Ley N° 2553, el expropiante podrá proponer la adquisición del bien por vía del avenimiento, en la forma prevista en el título V. A tal efecto, el expropiante lo manifestará en el juicio correspondiente, suspendiéndose desde entonces los trámites del mismo hasta tanto se presente el acto administrativo que resuelva el trámite extrajudicial. En caso de avenimiento, se procederá conforme a lo dispuesto por el artículo 42, desistiéndose del proceso e imponiéndose las costas en el orden causado. Igual propuesta podrá formular el expropiante en causas sobre expropiación irregular promovidas a partir de la vigencia de esta ley.

Art.82.- Derógase la Ley N° 2553 y toda otra disposición que se oponga a la presente ley. **Art.83.-** Comuníquese.- _____ - Texto consolidado con Ley N° 5186.-

LEY de Valuación Nº 7971

CAPITULO I

Artículo 1°- La valuación de los bienes inmuebles en todo el territorio provincial se realizará de acuerdo a las disposiciones de la presente ley, siendo el organismo de determinación y aplicación la Dirección General de Catastro, dependiente de la Secretaría de Estado de Hacienda del Ministerio de Economía.

Art. 2°- Constituye la valuación el conjunto de operaciones tendientes a fijar el justiprecio de los inmuebles y de las mejoras de carácter permanente existentes en los mismos.

Art. 3°- La Dirección General de Catastro clasificará los inmuebles en urbanos y rurales, a efectos de la valuación inmobiliaria, teniendo en cuenta las siguientes subcategorías:

- Inmuebles urbanos

- 1 Urbanos Consolidados: son los que existen en el radio de Municipios, pueblos o villas, y forman parte de las zonas amanzanadas, con obras de infraestructura de servicios y equipamientos comunitarios suficientes y permanentes.

A. 2 Urbanos Potenciales: son los que existen en la zona inmediata vecina a la anterior, y se encuentran en un franco y

permanente proceso de transición del uso del suelo, de rural a urbano, con obras de infraestructura comunitarias insuficientes o escasas, donde el uso del suelo es mixto: agrícola y ganadero, con carácter comercial o residencial, con independencia de su superficie.

A. 3 Urbano por uso del suelo: son los que existen en las zonas vecinas o no de la trama urbana consolidada de Municipios, pueblos o villas, que constituyen emplazamientos industriales o turísticos de carácter permanente y en constante crecimiento urbanístico.

- Rurales: Son aquellos predios rústicos destinados a explotaciones agrícola, ganaderas o forestales que, por sus características no se incluyen en las clasificaciones anteriores.

Art. 4°- Se determinará separadamente el valor de la tierra y el de las mejoras y la suma de ambos constituirá la valuación total del inmueble. En los inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal, la valuación de cada unidad resultante se determinará sumando el valor de la parte de propiedad exclusiva, al valor proporcional que le corresponde en las partes de propiedad común.

Art. 5°- El valor de la tierra y de las mejoras se obtendrá de la ponderación de los correspondientes Valores Unitarios Básicos determinados según lo establecido por los Artículos 6° y 7°, con las características particulares de cada inmueble, obtenido de acuerdo con lo prescripto por el Artículo 10 de la presente ley.

CAPITULO II

Determinación de los valores

Art. 6°- El valor de la tierra libre de mejora determinará:

- En los inmuebles urbanos, el valor de cada inmueble se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico, determinado según los precios medios de mercado a valores corrientes al momento de la valuación. Dicho Valor Unitario Básico referido a un inmueble tipo, ubicado en cada frente de manzana y/o unidad equivalente, será corregido por coeficientes de ajuste según forma, dimensiones y ubicación de los inmuebles. El valor obtenido, aplicado a la superficie de cada inmueble, determinará su valuación.

- A los efectos de fijar los Valores Unitarios Básicos de los inmuebles rurales, la Dirección General de Catastro dividirá el territorio provincial en zonas y subzonas agroecológicas homogéneas. La valuación fiscal de cada una de las parcelas que integran la planta rural se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico óptimo, determinado para cada una de las zonas y subzonas agroecológicas homogéneas, depreciándose cada inmueble en particular por coeficiente de ajuste según sus características particulares agrupadas en los siguientes rubros: textura, salinidad, napa freática, topografía y régimen de lluvias.

Art. 7°- El valor de las mejoras, edificaciones, sus obras accesorias e instalaciones rurales se obtendrá a partir de los Valores Unitarios Básicos, determinados según destino, tipos y características, según los costos corrientes de los mismos, al momento de efectuarse la valuación. Dichos valores unitarios básicos, corregidos por coeficientes según antigüedad y estado de conservación, aplicados a la cantidad de unidades, determinará su valuación.

Art. 8°- La Dirección General de Catastro establecerá los coeficientes de depreciación por antigüedad y estado de conservación, para las mejoras a las que se refiere el Artículo 7° de la presente ley.

Art. 9°- Los Valores Unitarios Básicos, elaborados por la Dirección General de Catastro en base a consultas efectuadas a personas o entidades públicas y privadas que realicen o intervengan en transacciones o

avalúos inmobiliarios, en actividades agropecuarias, de la construcción, y a estadísticas de precios de venta registradas o expropiaciones efectuadas en la zona, serán aprobados por decreto del Poder Ejecutivo.

CAPITULO III

Individualización de las características particulares de cada inmueble

Art. 10.- Las características particulares de los inmuebles se determinarán a partir de las Declaraciones Juradas de los propietarios o poseedores a título de dueño, o ante la falta de estas de oficio por la Dirección General de Catastro.

La Declaración Jurada será presentada por los responsables en un plazo no superior a los treinta (30) días contados a partir de la fecha en que concluyan las obras correspondientes. La Dirección General de Catastro podrá verificar su contenido cuando lo estime conveniente y ante la inexactitud de su contenido, determinar de oficio las características del inmueble.

CAPITULO IV

Infracciones y Sanciones

Art. 11.- En caso de incumplimiento de las obligaciones emergentes de la presente ley por parte de los responsables propietarios o poseedores a título de dueño de inmuebles, será de aplicación las disposiciones del artículo 77 ter de la ley Nº 5121 y sus modificatorias (Código Tributario de la Provincia)

Art. 12.- Constituyen título suficiente para la ejecución fiscal las Boletas de Deuda emitidas por la Dirección General de Catastro, tendientes al cobro de la multa contemplada en el artículo anterior. La Autoridad de Aplicación procederá a reglamentar el trámite a seguir para la aplicación de la presente sanción, debiendo resguardarse debidamente el derecho de defensa del contribuyente.

CAPITULO V

Modificación y Actualización de los Valores

Art. 13.- La valuación de los inmuebles podrá ser modificada únicamente en los siguientes casos:

- 1.- Modificación por mensura, división o unificación.
- 2.- Incorporación o supresión de mejoras.
- 3.- Error en las asignaciones de las características particulares esenciales de los inmuebles, en la aplicación de los Valores Unitarios Básicos o en las operaciones de cálculo (error atribuible a la administración). En estos casos las rectificaciones podrán realizarse de oficio o a pedido de parte.
- 4.- Por cambio en los niveles de infraestructura o de condiciones agroecológicas, que hagan necesario un nuevo estudio de los Valores Unitarios Básicos, a criterio de la Dirección General de Catastro.
- 5.- Modificación y/o actualización de los Valores Unitarios Básicos. Para este último caso, el Poder Ejecutivo podrá establecer coeficientes que actualicen dichos valores unitarios, a cuyo efecto la Dirección General de Catastro estudiará la variación de los valores inmobiliarios -para el período considerado- en todo el territorio provincial, tomándose como referencia entre otros indicadores, el Índice de Precios al Consumidor de bienes y servicios de San Miguel de Tucumán, el Índice del Costo de la Construcción del INDEC y de la Cámara Argentina de la Construcción.

Art. 14.- Las modificaciones de las valuaciones previstas en el inciso 5 del artículo anterior, podrá realizarlas

anualmente la Dirección General de Catastro, en forma simultánea y para la totalidad de los inmuebles de la Provincia. Las valuaciones resultantes tendrán vigencia a partir del año subsiguiente a aquél en que fuera dispuesto el revalúo.

CAPITULO VI

Notificaciones

Art. 15.- A los fines de esta Ley se consideran medios válidos de notificación de las nuevas valuaciones fiscales resultantes de las modificaciones previstas en el Artículo 13 de la presente y a las que se realicen de carácter general, los siguientes:

- La publicación de la información que mas abajo se indica en el Boletín Oficial de la Provincia.
- La exhibición de dicha información en la Dirección General de Catastro, como así también en los lugares que al efecto habiliten los municipios y comunes de la Provincia.
- Publicación en la página Web de la Dirección.

Dicha publicación contendrá como única información de cada inmueble, la nomenclatura catastral completa, valuación fiscal y categoría valuatoria. Quienes no estuvieran conformes con la

nueva valuación de sus propiedades, deberán interponer recurso de reconsideración de valuación, según prescripciones contenidas en el Capítulo VII de la presente ley.

Cuando las modificaciones sean de carácter particular, la notificación se efectuará en forma personal al contribuyente o responsable fiscal.

A los fines de dejar formalizado el acto de notificación de la nueva valuación de los inmuebles, la Dirección General de Catastro dará a conocer a través de los medios de comunicación masiva, la fecha a partir de la cual dicha información se encuentra disponible en los medios establecidos en este artículo.

CAPITULO VII

Recurso de Reconsideración

Art. 16.- Los reclamos por disconformidad de la valuación fiscal que se determinen como consecuencia de la aplicación de la presente ley, deberán ser presentados ante la Dirección General de Catastro, sin término de tiempo. Si el reclamo es resuelto en forma favorable, la nueva valuación tendrá vigencia para el ejercicio fiscal en que se efectúa el mismo.

Art. 17.- Los reclamos que se presenten sobre las valuaciones fiscales podrán ser efectuados por el propietario, poseedor o tenedor del inmueble, por sí o por mandatario, debiendo acreditar en todos los casos la condición que se invoque. También se exigirá que en la presentación se fundamenten debidamente los motivos que originaron tal disconformidad. Conforme procedimiento previsto en el Artículo 30 de la Ley N° 4.537, constituyendo elemento esencial de admisibilidad la presentación de prueba documental.

Art. 18.- La presentación de reclamo por parte del propietario o quien corresponda, no eximirá el pago de las obligaciones fiscales que se originen por la aplicación de la presente ley.

Art. 19.- Los plazos administrativos para el tratamiento de los reclamos que se presenten no podrán exceder a treinta (30) días hábiles administrativos para su resolución por parte de la Dirección General de Catastro. Los recursos contra los actos emanados de este organismo se sustanciarán de conformidad al procedimiento y plazo fijado por la Ley Provincial de Procedimientos Administrativos N° 4.537, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 16.

Art. 20.- La Dirección General de Catastro no podrá realizar en forma retroactiva correcciones que modifiquen avalúos correspondientes a períodos precedentes, excepto lo prescripto en el inciso 3 del Artículo 13 de la presente ley. Si la corrección implicara un beneficio para el contribuyente, la misma será retroactiva a la fecha en que se cometió el error; caso contrario, se aplicara a partir de la fecha en que se efectúe dicha corrección y se notificara al interesado.

CAPITULO VIII

Disposiciones Generales

Art. 21.- La Dirección General de Catastro queda facultada a celebrar con los municipios y comunas de la Provincia, convenios de colaboración para llevar a cabo tareas de valuación. En dicho convenio se deberá prever la obligatoriedad por parte de los municipios o comunas de comunicar a la Dirección General de Catastro, la modificación que se produzca en los distintos inmuebles de sus respectivas jurisdicciones dentro de los treinta (30) días de tomado conocimiento de las mismas, ya sea por información proporcionada por el contribuyente o detectada por la autoridad jurisdiccional correspondiente, acompañando los elementos probatorios respectivos.

Art. 22.- También deberá preverse en los convenios mencionados en el artículo anterior, que las municipalidades y comunas adoptaran los Valores Unitarios Básicos determinados por la Dirección General de Catastro en oportunidad de cada valuación y sus posteriores actualizaciones, como asimismo la identificación de cada inmueble con igual número de padrón al asignado por la Dirección General de Catastro.

La Dirección General de Catastro suministrará a las Municipalidades y Comunas firmantes del convenio un padrón de las determinaciones efectuadas en la valuación general y comunicará las modificaciones producidas posteriormente.

Art. 23.- Las nuevas valuaciones que surjan de lo previsto en los incisos 1, 2 y 4 del artículo 13 de la presente ley, tendrán vigencia a partir de la fecha en que las mismas sean determinadas por la Dirección General de Catastro.

Art. 24.- Derogase toda otra disposición en cuanto se oponga a la presente.

Art. 25.- Comuníquese.

Dada en la sala de sesiones de la Honorable Legislatura de la Provincia de Tucumán, a los veintinueve días del mes de noviembre del año dos mil siete.

Apéndice F: Brechas entre legislación local y normativas del Banco, y medidas para salvarlas

Brechas entre la normativa nacional argentina y acciones sugeridas para salvarla

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Nacional	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
<p>1. Identificar y determinar las necesidades de expropiación</p>	<p>Surge de las labores y justificaciones técnicas que sustentan el proyecto y la necesidad de expropiación en la ley respectiva. No está reglamentado.</p>	<p>Se encuentra cubierto con los procedimientos legales y formalidad del trámite parlamentario. Las leyes pueden ser revisadas en sede judicial respecto a la utilidad pública cuando son arbitrarias. Es consistente.</p>	<p>N/A</p>
<p>2. Catastro preliminar</p>	<p>Toda expropiación se realiza en base a los planos de diseño de obra del proyecto, que requieren un catastro previo para determinar las parcelas afectadas. Para que sea efectiva la vía de avenimiento, se requieren títulos perfectos, correspondiendo la vía judicial cuando ellos sean defectuosos. Declarada por ley de utilidad pública, se inscriben en los registros de la propiedad inmueble y catastro parcelario, tratándose de inmuebles. No aplica para los bienes muebles ni muebles registrables (salvo caso de requisición).</p>	<p>Es consistente.</p>	<p>N/A</p>
<p>3. Derechos de personas sujetas a expropiación</p>	<p>Son cubiertos por la CN, artículo 17 y Ley 21.449. La interpretación jurisprudencial y doctrinaria es amplia respecto al concepto de propiedad.</p>	<p>Es consistente.</p>	<p>N/A</p>

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Nacional	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
<p>4. Consulta previa</p>	<p>No contemplada en el régimen específico de la Ley 21.449. Puede inferirse de otras normas en forma indirecta (Ley 25.675, derecho a la participación y acceso a la información en materia ambiental, también en Decreto 1172/03 sobre Acceso a la Información). En sentido más estrecho para cuestiones ambientales, rige también la Ley 25.831.</p>	<p>Si bien existen los instrumentos, cabe una aplicación más uniforme y sistemática de los mismos en las instancias previas al proyecto. Se sugiere incluirla en las primeras etapas de evaluación de los proyectos de manera de anticipar las acciones de gestión ambiental y social.</p>	<p>Esto se realizará a través de mecanismos previstos tanto en el MGAS como en el presente documento (ver sección 10).</p> <p>La Socialización es una actividad fundamental dentro del armado del MPR, durante la cual la SSVyH, la SSHyDH y la SSDUyV comparten el documento a organismos gubernamentales, OSC y público en general que potencialmente pueda ser afectado por el Programa.</p> <p>Su objetivo es mejorar el proceso de toma de decisiones y crear comprensión mutua, informando a las personas, los grupos y las organizaciones que tengan interés, a fin de que se conozcan los avances en la preparación del nuevo Programa y sus componentes. La socialización buscará mejorar la viabilidad a largo plazo de los futuros proyectos y aumentar sus beneficios para las personas afectadas.</p>
<p>5. Información a propietarios y residentes a ser relocalizados</p>	<p>En los casos de aplicación de la Ley 21.499, rigen sus previsiones específicas y la normativa descripta en punto 4.</p>	<p>Se cumple con medidas administrativas.</p>	<p>Ídem punto 4.</p>

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Nacional	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
<p>6. Censos, estudios socio-económicos y fecha de corte</p>	<p>Se encaran por la práctica administrativa, según el tipo y naturaleza del proyecto. La fecha de corte para los censos, depende de cada proyecto en particular Pueden formar parte de los EIA en la medida en que sean requeridos en los TDR. También pueden resultar de medidas de gestión administrativa por parte de reparticiones especializadas en política social en articulación con órganos expropiantes, a solicitud de estos. No se rige por una sola norma, El procedimiento expropiatorio, sea por juicio o avenimiento, involucra necesariamente la interrelación de los aspectos físicos, fiscales, jurídicos y económicos que informan los sistemas catastrales territoriales de cada provincia ordenados conforme la Ley 26.209, los registros de la propiedad locales (Ley 17801), los procesos de avalúo técnico del TTN y el diseño de obra según en comitente o el proyectista.</p>	<p>Se sugiere incluir como práctica sistemática de EIA.</p>	<p>El MPR prevé llevar a cabo un censo detallado de las unidades sociales (personas, familias y unidades económicas) residentes en los predios del área afectada por el reasentamiento involuntario (ver sección 6.2). El objetivo del mismo es contar con la información que permita conocer las características demográficas, sociales, económicas y culturales de propietarios y residentes en las tierras que demanda el proyecto afectados por el reasentamiento involuntario. El censo debe involucrar a todas las personas que residen o tengan derechos sobre los inmuebles afectados cualquiera sea su condición jurídica.</p>
<p>7. Análisis de vulnerabilidad</p>	<p>No es un procedimiento reglado. Es ejecutado por las reparticiones especializadas. Se encara por práctica administrativa, según el tipo de proyecto y nivel de complejidad y tipo de población afectada. En el caso del Matanza Riachuelo, la Sentencia en la causa —Mendoza ha impuesto este tipo de análisis en algunos de los componentes del Plan de Saneamiento (a cargo del Ministerio de Salud).</p>	<p>Se sugiere incluir como práctica sistemática de EIA.</p>	<p>Tanto en la sección 6.7 como en la sección y 7.2 se hace hincapié en la consideración particular de poblaciones que resultaran particularmente vulnerables al desplazamiento físico o económico provocado por el proyecto.</p>

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Nacional	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
8. Soluciones alternativas y selección	Se incorpora en la etapa de diseño del proyecto como buena práctica. No siempre es exigencia estricta de la normativa, aunque la Ley de Obras Públicas 13.064 tiene referencia a los informes y presupuestos emitidos por organismos técnicos que sustentan la obra. Las alternativas se encuadran en los estudios de factibilidad técnico y financiera del proyecto según sector. En los regímenes de EIA más recientes a nivel provincial, se incluye el análisis de alternativas como regla general, estando además contemplada en la legislación proyectada para reglamentar como presupuesto mínimo la institución del EIA.	Se encara en la práctica administrativa en la etapa de diseño, como buena práctica y en particular con obras que cuentan con financiamiento externo. Los marcos más recientes de EIA contemplan la necesidad de evaluar alternativas.	Entre los principios del MPR se establece que se deberá minimizar el desplazamiento de población. Dados los impactos negativos que genera el desplazamiento involuntario, siempre que sea posible se lo evitará o se minimizará. Para esto, se deberán analizar alternativas que resulten social, ambiental, económica y técnicamente viables, a fin de proponer aquella que cause la menor afectación.
9. Valuación de activos afectados	Conforme directivas del Tribunal de Tasaciones. Se considera el criterio de valor de reposición, como aproximación a los valores de mercado	Se cumple con medidas administrativas.	Es importante mencionar que, en los casos de interés social, se llevará a cabo el mismo procedimiento de tasación, el cual estará exceptuado de los aranceles relativos al pago de servicios de asesoramiento y avalúo que presta dicho organismo, teniendo en cuenta las particularidades especiales que se desprendan del carácter informal de las tenencias y mejoras.
10. Declaración de utilidad pública	Requisito esencial de la Ley y la Constitución Nacional.	Es consistente.	N/A
11. Negociación con propietarios y afectados	Previsto en Ley 21.449 como avenimiento	Es consistente.	N/A
12. Tipo de indemnización	Justa, integral y previa a la expropiación	Es consistente.	N/A

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Nacional	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
13. Mecanismos de disputa disponibles	Juicio de Expropiación	Es consistente.	N/A
14. Indemnización a arrendatarios y otros ocupantes con título legal	La reparación es plena e integral respecto de todo título de propiedad suficiente. Se requieren títulos perfectos, correspondiendo la vía judicial cuando ellos sean defectuosos.	Consistencia parcial.	El MPR establece las diferentes alternativas de compensación y asistencia, incluyendo para los casos de afectaciones a arrendatarios y otros ocupantes, tanto formales como informales (ver sección 6.8).
15. Lucro cesante	No integra el valor indemnizable. En algunos casos se puede reconocer un precio por valor "llave" o "empresa en marcha".	Consistencia parcial. En casos de suma pobreza, no incluir el lucro cesante puede ser equivalente a la privación de fuentes de ingreso, siendo de aplicación medidas transitorias de apoyo (Involuntary Resettlement Sourcebook, p.109).	El MPR establece las diferentes alternativas de compensación existentes, incluyendo para los casos de afectaciones de la actividad económica y medios de subsistencia (incluso el lucro cesante) que deberán ser implementadas tanto para un propietario como para un arrendatario o poseedor informal.
16. Concepto de indemnización integral (Valor objetivo de los activos)	El artículo 10 de la Ley 21.499 y definiciones del TTN (7.1.) sobre valor objetivo.	El concepto de indemnización integral es compatible con la definición de la P.O..4.12 las normas y métodos de valuación según el TTN, variarán según se trata de tierras solas, con estructuras o construcciones incorporadas y de acuerdo sea la expropiación total o parcial. La Norma TTN 3.1 contempla la utilización del valor comparativo en los casos en donde existe un mercado. En ausencia de un mercado, la Norma TTN 4.1 acepta utilizar el método del costo de reposición de una construcción, incluyendo la sumatoria de los gastos necesarios para edificar un inmueble de idénticas características. En este último	N/A

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Nacional	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
		caso se aplicará un coeficiente de depreciación en función del uso del inmueble.	
17. Depreciación	Se establece a los efectos de la valuación, una disminución en concepto de depreciación del valor del bien por uso.	No existe compatibilidad entre la norma argentina y la PO 4.12	En la práctica, el valor de reposición prima por sobre la eventual depreciación.
18. Expropiación parcial/total	Se encuentra contemplada en la ley de expropiaciones y en la Jurisprudencia. Los criterios son flexibles en cuanto a la utilidad de las porciones remanentes no expropiadas, en función de su mayor o menor utilidad. El expropiado puede acudir a la figura de la expropiación inversa por la totalidad del bien, cuando esta no es apta o viable para su uso económico habitual.	Es consistente.	N/A
19. Procedimiento de adquisición de activos	Por acuerdo voluntario o avenimiento con el acuerdo del propietario, o mediante juicio	Es consistente.	N/A

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Nacional	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
	expropiatorio. Para el caso del avenimiento se paga un 10% por encima de la valuación del TTN		
20. Valor de actividades económicas y del medio de vida	Ver ítem 15 (supra) La jurisprudencia reconoce el valor "llave" y "empresa en marcha" en algunos casos, pero no lucro cesante. Para comunidades vulnerables, el lucro cesante podría asimilarse a la pérdida de medios de vida.	Ver consistencia de la OP 4.12 en los casos comprendidos en el párrafo 6 c).	Ídem punto 15.
21. Mecanismos de reclamo	Juicio expropiatorio y mecanismo de apelaciones.	Consistencia con OP 4.12. para todos los casos de afectación a la propiedad entendida en sentido amplio.	Si bien hay consistencia con la OP 4.12, se incorporan en este MPR otras instancias a través de los cuales los afectados por el proyecto, y particularmente por el reasentamiento, podrán presentar reclamos. En la concepción de los distintos proyectos comprendidos en el Programa se prevé la participación de la comunidad en una Mesa de Gestión ²² en la cual se la participará en la formulación y concepción de los mismos. Asimismo, los proyectos deberán contar con un Mecanismo de Atención de Reclamos y Resolución de conflictos (MARRC). Ver sección 8).

²² Las Mesas de Gestión estarán conformadas por representantes de los actores institucionales vinculados con el proyecto (Provincia, Municipio, organismos responsables de la regularización dominal a nivel provincial y/o municipal, empresas prestatarias de servicios, colegios de escribanos, de ingenieros y otras entidades profesionales, organismos de control provinciales o municipales, ONG, programas federales de vivienda y otros programas que se articulen con el Programa).

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Nacional	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
<p>22. Evaluación ex post y mecanismos de seguimiento posterior</p>	<p>No contemplado en la Ley 21.449.</p>	<p>No contemplado en la legislación, debiendo utilizarse los marcos normativos específicos para el proyecto, o los términos de la autorización en función de otras normas de tipo ambiental con exigencias de seguimiento y monitoreo.</p>	<p>El MPR incorpora lineamientos para llevar a cabo el monitoreo de las acciones previstas en un PR y su evaluación ex post (ver Sección 9).</p>

Brechas entre la normativa de la Provincia de Buenos Aires y acciones sugeridas para salvarla

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Buenos Aires	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
1. Identificar y determinar las necesidades de expropiación	<p>Surge de las labores y justificaciones técnicas que sustentan el proyecto y la necesidad de expropiación en la ley respectiva. No está reglamentado.</p> <p>Toda iniciativa de expropiación deberá contar con un estudio integral, planificado, con tasaciones, determinación de los valores indemnizatorios aproximativos, y con previsión de los recursos arbitrados para el respectivo gasto (Art. 4º, Ley 5708).</p>	<p>Se encuentra cubierto con los procedimientos legales y formalidad del trámite parlamentario. Las leyes pueden ser revisadas en sede judicial respecto a la utilidad pública cuando son arbitrarias.</p>	<p>N/A</p>
2. Catastro preliminar	<p>Existe en todo el territorio nacional. Toda expropiación se realiza en base a informes de dominio relacionados a la información catastral. Para que sea efectiva la vía de avenimiento, se requieren títulos perfectos, correspondiendo la vía judicial cuando ellos sean defectuosos. En la actuación administrativa que se efectúe deberá cursarse comunicación al Registro de la Propiedad, para que se lleve a cabo la pertinente anotación preventiva de expropiación —inhibición— en el asiento concerniente al bien expropiado (Art. 5º, Ley 5708). Asimismo, se requerirá opinión de la autoridad municipal, que corresponda para conocer si el bien a expropiar está afectado por alguna ordenanza de plan regulador, ordenamiento edilicio y/o zonificación especial (Art. 4º, Ley 5708). Cuando la expropiación se</p>	<p>Es consistente.</p>	<p>N/A</p>

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Buenos Aires	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
	<p>refiere a inmuebles, el acto aprobatorio del convenio de avenimiento deberá disponer la anotación del mismo en el Registro de la Propiedad.</p> <p>Cuando se haya tomado posesión de un inmueble expropiado o donado con destino a una obra pública, de inmediato se comunicará por el juez o el funcionario que intervenga, a la Dirección General de Rentas y a la Dirección de Catastro, para que proceda a dar de baja en la guía de contribuyentes la superficie afectada.</p>		
<p>3. Derechos de personas sujetas a expropiación</p>	<p>Son cubiertos por la CN, Artículo 17, la CP y Ley 5.708. La interpretación jurisprudencial y doctrinaria es amplia respecto al concepto de propiedad.</p>	<p>Es consistente.</p>	<p>N/A</p>
<p>4. Consulta previa</p>	<p>No contemplada en el régimen específico de la Ley 5.708. Puede inferirse de otras normas en forma indirecta (Ley 25.675, derecho a la participación y acceso a la información en materia ambiental, también en la Ley Provincial Nº 11.723 y regulación provincial de Acceso a la Información de la Administración). En sentido más estrecho para cuestiones ambientales, rige también la Ley 25.831</p> <p>Podrá ser implementada, como vía de participación de los afectados por expropiaciones, en aquellos casos que corresponda realizar audiencia o consulta pública en el marco del procedimiento de EIA de la Ley 11.723 o de los</p>	<p>Si bien existen los instrumentos, cabe una aplicación más uniforme y sistemática de los mismos en las instancias previas al proyecto. Se sugiere incluirla en las primeras etapas de evaluación de los proyectos de manera de anticipar las acciones de gestión ambiental y social.</p>	<p>Esto se realizará a través de mecanismos previstos tanto en el MGAS como en el presente documento (ver sección 10).</p> <p>La Socialización es una actividad fundamental dentro del armado del MPR, durante la cual la SSVyH, la SSHyDH y la SSDUyV comparten el documento a organismos gubernamentales, OSC y público en general que potencialmente pueda ser afectado por el Programa.</p> <p>Su objetivo es mejorar el proceso de toma de decisiones y crear comprensión mutua, informando a las personas, los</p>

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Buenos Aires	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
	marcos regulatorios sectoriales si se prevé un Plan de Manejo Social o un estudio similar en el marco del proyecto en particular.		grupos y las organizaciones que tengan interés, a fin de que se conozcan los avances en la preparación del nuevo Programa y sus componentes. La socialización buscará mejorar la viabilidad a largo plazo de los futuros proyectos y aumentar sus beneficios para las personas afectadas.
5. Información a propietarios y residentes a ser relocalizados	Ídem punto 4.	Se cumple con medidas administrativas.	Ídem punto 4.
6. Censos, estudios socio-económicos y fecha de corte	Medidas de gestión administrativa por parte de reparticiones especializadas en política social en articulación con órganos expropiantes, a solicitud de estos.	Se encaran por la práctica administrativa, según el tipo y naturaleza del proyecto. La fecha de corte para los censos, depende de cada proyecto en particular.	El MPR prevé llevar a cabo un censo detallado de las unidades sociales (personas, familias y unidades económicas) residentes en los predios del área afectada por el reasentamiento involuntario (ver sección 6.2). El objetivo del mismo es contar con la información que permita conocer las características demográficas, sociales, económicas y culturales de propietarios y residentes en las tierras que demanda el proyecto afectados por el reasentamiento involuntario. El censo debe involucrar a todas las personas que residen o tengan derechos sobre los inmuebles afectados cualquiera sea su condición jurídica.

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Buenos Aires	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
7. Análisis de vulnerabilidad	No es un procedimiento reglado. Es ejecutado por las reparticiones especializadas	Se encara por práctica administrativa, según el tipo de proyecto y nivel de conflictividad.	Tanto en la sección 6.7 como en la sección y 7.2 se hace hincapié en la consideración particular de poblaciones que resultaran particularmente vulnerables al desplazamiento físico o económico provocado por el proyecto.
8. Soluciones alternativas y selección	Se incorpora en la etapa de diseño del proyecto como buena práctica.	Se encara en la práctica administrativa en la etapa de diseño, como buena práctica y en particular con obras que cuentan con financiamiento externo. Los marcos más recientes de EIA contemplan la necesidad de evaluar alternativas.	Entre los principios del MPR se establece que se deberá minimizar el desplazamiento de población. Dados los impactos negativos que genera el desplazamiento involuntario, siempre que sea posible se lo evitará o se minimizará. Para esto, se deberán analizar alternativas que resulten social, ambiental, económica y técnicamente viables, a fin de proponer aquella que cause la menor afectación.
9. Valuación de activos afectados	Conforme Art. 12 Ley 5708, pondera los siguientes elementos de juicio: a) Precio que se abonó en la última transferencia del dominio; b) Valuación asignada para el pago de la contribución directa (valor fiscal); c) Diligencias del último avalúo practicado por la Dirección de Catastro; d) Las ofertas fundadas hechas por el expropiante y el expropiado; e) Valor de las propiedades linderas similares en cuanto a situación, superficies y precios abonados en el transcurso de los últimos cinco años (valor mercado); f) Valores registrados	Se cumple con medidas administrativas.	Es importante mencionar que, en los casos de interés social, se llevará a cabo el mismo procedimiento de tasación, el cual estará exceptuado de los aranceles relativos al pago de servicios de asesoramiento y avalúo que presta dicho organismo, teniendo en cuenta las particularidades especiales que se desprendan del carácter informal de las tenencias y mejoras.

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Buenos Aires	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
	en los Bancos oficiales de la localidad (valor mercado); g) Valores registrados en las subastas judiciales y particulares por martillero público, en la zona de ubicación del bien; h) Al valor de su productividad durante los últimos cinco años.		
10. Declaración de utilidad pública	Requisito esencial de la Ley y la Constitución.	Es consistente.	N/A
11. Negociación con propietarios y afectados	Previsto en Ley Provincial (avenimiento o concertación directa).	Es consistente.	N/A
12. Tipo de indemnización	Justa, integral y previa a la expropiación.	Es consistente.	N/A
13. Mecanismos de disputa disponibles	Juicio de Expropiación.	Es consistente.	N/A
14. Indemnización a arrendatarios y otros ocupantes con título legal	La reparación es plena e integral.	Es consistente.	N/A
15. Lucro cesante	No integra el valor indemnizable. En algunos casos se puede reconocer un precio por valor "llave" o "empresa en marcha".	Consistencia parcial. En casos de suma pobreza, no incluir el lucro cesante puede ser equivalente a la privación de fuentes de ingreso, siendo de aplicación medidas transitorias de apoyo (Involuntary Resettlement Sourcebook, p.109).	El MPR establece las diferentes alternativas de compensación existentes, incluyendo para los casos de afectaciones de la actividad económica y medios de subsistencia (incluso el lucro cesante) que deberán ser implementadas tanto para un propietario como para un arrendatario o poseedor informal.

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Buenos Aires	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
16. Concepto de indemnización integral (Valor objetivo de los activos)	<p>El monto indemnizatorio abarca, según los artículos 6 y 8 de la Ley 5708:</p> <ul style="list-style-type: none"> • el justo valor de la cosa o bien a la época de la desposesión; • los perjuicios que sean una consecuencia forzosa y directa de la expropiación. • los intereses del importe de la indemnización calculados desde la época de la desposesión; • El valor histórico, artístico y panorámico del bien expropiado solo en aquellos casos en que sea el motivo determinante de la expropiación. <p>La jurisprudencia de SCJBA lo conceptúa como un resarcimiento completo, que asegure la integridad del justo valor de la cosa de la que es desposeído y la intangibilidad del patrimonio del afectado (autos —Fisco de la Provincia de Buenos Aires v. Francano de Campana, María A. y otros/expropiación , del 01/04/2004).</p>	<p>El concepto de indemnización integral es compatible con la definición de la OP.4.12.</p>	<p>N/A</p>
17. Depreciación	<p>Se contempla la depreciación monetaria por cómputo de intereses desde el momento de la desposesión</p>	<p>Es consistente.</p>	<p>N/A</p>
18. Expropiación parcial/total	<p>Se encuentra contemplada en la ley de expropiaciones y en la Jurisprudencia. Los criterios son flexibles en cuanto a la utilidad de las porciones remanentes no expropiadas. El expropiado puede acudir a la figura de la expropiación inversa por la totalidad del bien.</p>	<p>Es consistente.</p>	<p>N/A</p>

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Buenos Aires	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
19. Procedimiento de adquisición de activos	Por acuerdo voluntario o avenimiento con el acuerdo del propietario, o mediante juicio expropiatorio	Es consistente.	N/A
20. Valor de actividades económicas y del medio de vida	Ver ítem 15 (supra). La jurisprudencia reconoce el valor "llave" y "empresa en marcha" en algunos casos, pero no lucro cesante. Para comunidades vulnerables, el lucro cesante se puede asimilar a la pérdida de medios de vida.	Ver consistencia de la OP 4.12 en los casos comprendidos en el párrafo 6 c).	Ídem punto 15.
21. Mecanismos de reclamo	Juicio expropiatorio y mecanismo de apelaciones.	Consistencia con OP 4.12. para todos los casos de afectación a la propiedad entendida en sentido amplio.	Si bien hay consistencia con la OP 4.12, se incorporan en este MPR otras instancias a través de las cuales los afectados por el proyecto, y particularmente por el reasentamiento, podrán presentar reclamos. En la concepción de los distintos proyectos comprendidos en el Programa se prevé la participación de la comunidad en una Mesa de Gestión ²³ en la cual se la participará en la formulación y concepción de los mismos. Asimismo, los proyectos deberán contar con un Mecanismo de Atención de Reclamos y Resolución de conflictos (MARRC). Ver sección 8).

²³ Las Mesas de Gestión estarán conformadas por representantes de los actores institucionales vinculados con el proyecto (Provincia, Municipio, organismos responsables de la regularización dominal a nivel provincial y/o municipal, empresas prestatarias de servicios, colegios de escribanos, de ingenieros y otras entidades profesionales, organismos de control provinciales o municipales, ONG, programas federales de vivienda y otros programas que se articulen con el Programa).

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Buenos Aires	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
<p>22. Evaluación ex post y mecanismos de seguimiento posterior</p>	<p>No contemplado en la Ley 5708.</p>	<p>No contemplado en la legislación, debiendo utilizarse los marcos normativos específicos para el proyecto, o los términos de la autorización en función de otras normas de tipo ambiental con exigencias de seguimiento y monitoreo. En PBA, pueden utilizarse las exigencias de actualización periódica de informes ambientales en casos tales como la radicación industrial establecida en la Ley 11.459.</p>	<p>El MPR incorpora lineamientos para llevar a cabo el monitoreo de las acciones previstas en un PR y su evaluación ex post (ver Sección 9).</p>

Brechas entre la normativa de la Provincia de Mendoza y acciones sugeridas para salvarla

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Mendoza	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
1. Identificar y determinar las necesidades de expropiación	Surge de las labores y justificaciones técnicas que sustentan el proyecto y la necesidad de expropiación en la ley respectiva. No está reglamentado hasta la fecha.	El principio se encuentra cubierto con los procedimientos legales y formalidad del trámite parlamentario. Las leyes pueden ser revisadas en sede judicial respecto a la utilidad pública cuando son arbitrarias.	N/A
2. Catastro preliminar	<p>Existe en todo el territorio nacional.</p> <p>Toda expropiación se realiza en base a informes de dominio relacionados a la información catastral.</p> <p>Declarada por ley de utilidad pública, se inscriben en los registros de la propiedad inmueble y catastro parcelario, tratándose de inmuebles. No aplica para los bienes muebles ni muebles registrables (salvo caso de requisición).</p> <p>Para que sea efectiva la vía de avenimiento, se requieren títulos perfectos, correspondiendo la vía judicial cuando ellos sean defectuosos.</p>	Es consistente.	N/A
3. Derechos de personas sujetas a expropiación	Son cubiertos por la CN, artículo 17, Ley Provincial 1447.	Es consistente.	N/A
4. Consulta previa	No contemplada en el régimen específico de la Ley 1447. Puede inferirse de otras normas en forma indirecta (Ley 25.675, derecho a la participación y acceso a la información en materia ambiental, y regulación provincial de Acceso a la Información de la	Si bien existen los instrumentos, cabe una aplicación más uniforme y sistemática de los mismos en las instancias previas al proyecto. En los proyectos mineros, la práctica administrativa	<p>Esto se realizará a través de mecanismos previstos tanto en el MGAS como en el presente documento (ver sección 10).</p> <p>La Socialización es una actividad fundamental dentro del armado del MPR,</p>

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Mendoza	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
	<p>Administración). En sentido más estrecho para cuestiones ambientales, rige también la Ley 25.831.</p> <p>Podrá ser implementada, como vía de participación de los afectados por expropiaciones, en aquellos casos que corresponda realizar audiencia o consulta pública en el marco del procedimiento de EIA el régimen local ambiental o de los marcos regulatorios sectoriales si se prevé un Plan de Manejo Social o un estudio similar en el marco del proyecto en particular.</p> <p>Ver Ley 5961 y reglamentación.</p>	<p>la ha implementado, a raíz de la conflictividad de la cuestión.</p>	<p>durante la cual la SSVyH, la SSHyDH y la SSDUyV comparten el documento a organismos gubernamentales, OSC y público en general que potencialmente pueda ser afectado por el Programa.</p> <p>Su objetivo es mejorar el proceso de toma de decisiones y crear comprensión mutua, informando a las personas, los grupos y las organizaciones que tengan interés, a fin de que se conozcan los avances en la preparación del nuevo Programa y sus componentes. La socialización buscará mejorar la viabilidad a largo plazo de los futuros proyectos y aumentar sus beneficios para las personas afectadas.</p>
<p>5. Información a propietarios y residentes a ser relocalizados</p>	<p>Ídem punto 4.</p>	<p>Se cumple con medidas administrativas en la práctica, aunque no se encuentra sistematizada.</p>	<p>Ídem punto 4.</p>

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Mendoza	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
<p>6. Censos, estudios socio-económicos y fecha de corte</p>	<p>Medidas de gestión administrativa por parte de reparticiones especializadas en política social en articulación con órganos expropiantes, a solicitud de estos. No se rige por una sola norma.</p>	<p>Se encaran por la práctica administrativa, según el tipo y naturaleza del proyecto. La fecha de corte para los censos, depende de cada proyecto en particular.</p>	<p>El MPR prevé llevar a cabo un censo detallado de las unidades sociales (personas, familias y unidades económicas) residentes en los predios del área afectada por el reasentamiento involuntario (ver sección 6.2). El objetivo del mismo es contar con la información que permita conocer las características demográficas, sociales, económicas y culturales de propietarios y residentes en las tierras que demanda el proyecto afectados por el reasentamiento involuntario. El censo debe involucrar a todas las personas que residen o tengan derechos sobre los inmuebles afectados cualquiera sea su condición jurídica.</p>
<p>7. Análisis de vulnerabilidad</p>	<p>No es un procedimiento reglado. Es ejecutado por las reparticiones especializadas.</p>	<p>Se encara por práctica administrativa, según el tipo de proyecto y nivel de conflictividad.</p>	<p>Tanto en la sección 6.7 como en la sección y 7.2 se hace hincapié en la consideración particular de poblaciones que resultaran particularmente vulnerables al desplazamiento físico o económico provocado por el proyecto.</p>

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Mendoza	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
<p>8. Soluciones alternativas y selección</p>	<p>Se incorpora en la etapa de diseño del proyecto como buena práctica. No es exigencia estricta de la Ley 1447, aunque tiene relación con los informes y presupuestos emitidos por organismos técnicos que sustentan la obra y fundamentan la declaración de utilidad pública.</p>	<p>Se encara en la práctica administrativa en la etapa de diseño, como buena práctica y en particular con obras que cuentan con financiamiento externo.</p>	<p>Entre los principios del MPR se establece que se deberá minimizar el desplazamiento de población. Dados los impactos negativos que genera el desplazamiento involuntario, siempre que sea posible se lo evitará o se minimizará. Para esto, se deberán analizar alternativas que resulten social, ambiental, económica y técnicamente viables, a fin de proponer aquella que cause la menor afectación.</p>
<p>9. Valuación de activos afectados</p>	<p>La primera oferta será determinada directamente por el sujeto expropiante conforme al avalúo para el pago de la contribución directa, el que podrá ser incrementado hasta un treinta por ciento (30 %). (Art. 11). Conforme al Art. 10, la indemnización que se fije —en la instancia judicial— será la resultante del análisis concurrente de los siguientes elementos de juicio, sin excluir otros que contribuyan a la misma finalidad: a) Precio que se abonó en la última transferencia de dominio, siempre que ésta no se hubiere realizado con posterioridad a la individualización del bien.</p> <p>b) Valuación asignada para el pago del impuesto de contribución directa.</p> <p>c) Las ofertas fundadas hechas por el expropiado y el expropiante, en el caso concreto de que se trate.</p>	<p>La Ley de expropiación local establece criterios para la valuación judicial basados en el valor objetivo para su reposición, distinto del valor fiscal como base para el avalúo correspondiente a la oferta de avenimiento.</p>	<p>Es importante mencionar que, en los casos de interés social, se llevará a cabo el mismo procedimiento de tasación, el cual estará exceptuado de los aranceles relativos al pago de servicios de asesoramiento y avalúo que presta dicho organismo, teniendo en cuenta las particularidades especiales que se desprendan del carácter informal de las tenencias y mejoras.</p>

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Mendoza	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
	<p>d) Valores de propiedades linderas y precios abonados en los últimos cinco (5) años anteriores a la individualización del bien expropiado y los acordados en otras expropiaciones originadas por la misma obra pública a la que la indemnización de que se trate pudiera estar vinculada.</p> <p>e) Valores registrados por los Bancos nacionales y provinciales en la localidad o en los correspondientes a la zona en que se encuentre el bien a expropiar.</p> <p>f) Valor de su productividad o rentabilidad efectivas durante los últimos cinco (5) años, según la naturaleza de los bienes y el destino a que se los aplicaba.</p>		
10. Declaración de utilidad pública	Requisito esencial de la Ley 1447 y la CN.	Es consistente.	N/A
11. Negociación con propietarios y afectados	Previsto en Ley 1447 como avenimiento.	Es consistente.	N/A
12. Tipo de indemnización	Justa, integral y previa a la expropiación.	Es consistente.	N/A
13. Mecanismos de disputa disponibles	Juicio de Expropiación.	Es consistente.	N/A
14. Indemnización a arrendatarios y otros ocupantes con título legal	Ídem. La reparación es plena e integral.	Es consistente.	N/A

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Mendoza	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
15. Lucro cesante	No integra el valor indemnizable. En algunos casos se puede reconocer un precio por valor —llave o intangibles como —empresa en marcha .	Consistencia general con los Principios. En casos de suma pobreza, no incluir el lucro cesante puede ser equivalente a la privación de fuentes de ingreso, siendo de aplicación medidas transitorias de apoyo (Involuntary Resettlement Sourcebook, p.109).	El MPR establece las diferentes alternativas de compensación existentes, incluyendo para los casos de afectaciones de la actividad económica y medios de subsistencia (incluso el lucro cesante) que deberán ser implementadas tanto para un propietario como para un arrendatario o poseedor informal.
16. Concepto de indemnización integral (Valor objetivo de los activos)	<p>La indemnización comprende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. el —valor objetivo del bien; 2. los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación; 3. el importe que correspondiere por depreciación de la moneda y el de los respectivos intereses. 	Es consistente.	N/A
17. Depreciación	Conforme al Artículo 33, Ley 1447: "...La indemnización judicial tendrá en cuenta las oscilaciones que se hubieran producido en el signo monetario entre la fecha del desapoderamiento y la del pago, así como los intereses sobre el saldo que aún no hubiera percibido el expropiado.	Es consistente.	N/A

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Mendoza	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
18. Expropiación parcial/total	Se encuentra contemplada en la ley de expropiaciones y en la Jurisprudencia. Tiene expresa previsión respecto de sobrantes inadecuados en el Artículo 6° de la Ley 1447. El expropiado puede acudir a la figura de la expropiación inversa por la totalidad del bien.	Existe compatibilidad, aunque en la legislación no existe un umbral fijo como el 10% de la OP.	N/A
19. Procedimiento de adquisición de activos	Por acuerdo voluntario o avenimiento con el acuerdo del propietario, o mediante juicio expropiatorio.	Es consistente.	N/A
20. Valor de actividades económicas y del medio de vida	Ver ítem 15 (supra). La jurisprudencia reconoce el valor "llave" y "empresa en marcha" en algunos casos, pero no lucro cesante. Para comunidades vulnerables, el lucro cesante se puede asimilar a la pérdida de medios de vida.	Ver consistencia de la OP 4.12 en los casos comprendidos en el párrafo 6 c).	Ídem punto 15.
21. Mecanismos de reclamo	Juicio expropiatorio y mecanismo de apelaciones.	Es consistente.	Si bien hay consistencia con la OP 4.12, se incorporan en este MPR otras instancias a través de las cuales los afectados por el proyecto, y particularmente por el reasentamiento, podrán presentar reclamos. En la concepción de los distintos proyectos comprendidos en el Programa se prevé la participación de la comunidad en una Mesa de Gestión ²⁴ en la cual se la participará en la formulación

²⁴ Las Mesas de Gestión estarán conformadas por representantes de los actores institucionales vinculados con el proyecto (Provincia, Municipio, organismos responsables de la regularización dominial a nivel provincial y/o municipal, empresas prestatarias de servicios, colegios de escribanos, de ingenieros y otras entidades profesionales, organismos de control provinciales o municipales, ONG, programas federales de vivienda y otros programas que se articulen con el Programa).

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Mendoza	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
			y concepción de los mismos. Asimismo, los proyectos deberán contar con un Mecanismo de Atención de Reclamos y Resolución de conflictos (MARRC). Ver sección 8).
22. Evaluación ex post y mecanismos de seguimiento posterior	No contemplado en la Ley de expropiación local.	No contemplado en la legislación, debiendo utilizarse los marcos normativos específicos para el proyecto, o los términos de la autorización en función de otras normas de tipo ambiental con exigencias de seguimiento y monitoreo.	El MPR incorpora lineamientos para llevar a cabo el monitoreo de las acciones previstas en un PR y su evaluación ex post (ver Sección 9).

Brechas entre la normativa de la Provincia de Córdoba y acciones sugeridas para salvarla

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Córdoba	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
<p>1. Identificar y determinar las necesidades de expropiación</p>	<p>Surge de las labores y justificaciones técnicas que sustentan el proyecto y la necesidad de expropiación en la ley respectiva. No se encuentra regulado en la actualidad.</p>	<p>El principio se encuentra cubierto con los procedimientos legales y formalidad del trámite parlamentario. Las leyes pueden ser revisadas en sede judicial respecto a la utilidad pública cuando son arbitrarias.</p>	<p>N/A</p>
<p>2. Catastro preliminar</p>	<p>Existe en todo el territorio nacional.</p> <p>Toda expropiación se realiza en base a informes de dominio relacionados a la información catastral.</p> <p>Declarada por ley de utilidad pública, se inscriben en los registros de la propiedad inmueble y catastro parcelario, tratándose de inmuebles. No aplica para los bienes muebles ni muebles registrables (salvo caso de requisición).</p> <p>Para que sea efectiva la vía de avenimiento, se requieren títulos perfectos, correspondiendo la vía judicial cuando ellos sean defectuosos.</p> <p>Ver Artículo 20 Ley 6394.</p>	<p>Es consistente.</p>	<p>N/A</p>
<p>3. Derechos de personas sujetas a expropiación</p>	<p>Son cubiertos por la CN, Artículo 17 y Ley 6394 y sus modificatorias. La interpretación jurisprudencial y doctrinaria es amplia respecto al concepto de propiedad.</p>	<p>Es consistente.</p>	<p>N/A</p>

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Córdoba	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
<p>4. Consulta previa</p>	<p>No contemplada en el régimen específico de la Ley 6394 y sus modificatorias. Puede inferirse de otras normas en forma indirecta (Ley 25.675, derecho a la participación y acceso a la información en materia ambiental, y regulación provincial de Acceso a la Información de la Administración). En sentido más estrecho para cuestiones ambientales, rige también la Ley 25.831.</p> <p>Podrá ser implementada, como vía de participación de los afectados por expropiaciones, en aquellos casos que corresponda realizar audiencia o consulta pública en el marco del procedimiento de EIA de la Ley 7343 y normas complementarias o de los marcos regulatorios sectoriales si se prevé un Plan de Manejo Social, o un estudio similar en el marco del proyecto en particular.</p>	<p>Si bien existen los instrumentos, cabe una aplicación más uniforme y sistemática de los mismos en las instancias previas al proyecto.</p>	<p>Esto se realizará a través de mecanismos previstos tanto en el MGAS como en el presente documento (ver sección 10).</p> <p>La Socialización es una actividad fundamental dentro del armado del MPR, durante la cual la SSVyH, la SSHyDH y la SSDUyV comparten el documento a organismos gubernamentales, OSC y público en general que potencialmente pueda ser afectado por el Programa.</p> <p>Su objetivo es mejorar el proceso de toma de decisiones y crear comprensión mutua, informando a las personas, los grupos y las organizaciones que tengan interés, a fin de que se conozcan los avances en la preparación del nuevo Programa y sus componentes. La socialización buscará mejorar la viabilidad a largo plazo de los futuros proyectos y aumentar sus beneficios para las personas afectadas.</p>
<p>5. Información a propietarios y residentes a ser relocalizados</p>	<p>Ídem punto 4.</p>	<p>Se cumple con medidas administrativas en la práctica, aunque no se encuentra sistematizada.</p>	<p>Ídem punto 4.</p>

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Córdoba	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
<p>6. Censos, estudios socio-económicos y fecha de corte</p>	<p>Medidas de gestión administrativa por parte de reparticiones especializadas en política social en articulación con órganos expropiantes, a solicitud de estos. No se rige por una sola norma.</p>	<p>Se encaran por la práctica administrativa, según el tipo y naturaleza del proyecto. La fecha de corte para los censos, depende de cada proyecto en particular.</p>	<p>El MPR prevé llevar a cabo un censo detallado de las unidades sociales (personas, familias y unidades económicas) residentes en los predios del área afectada por el reasentamiento involuntario (ver sección 6.2). El objetivo del mismo es contar con la información que permita conocer las características demográficas, sociales, económicas y culturales de propietarios y residentes en las tierras que demanda el proyecto afectados por el reasentamiento involuntario. El censo debe involucrar a todas las personas que residen o tengan derechos sobre los inmuebles afectados cualquiera sea su condición jurídica.</p>
<p>7. Análisis de vulnerabilidad</p>	<p>No es un procedimiento reglado. Es ejecutado por las reparticiones especializadas.</p>	<p>Se encara por práctica administrativa, según el tipo de proyecto y nivel de conflictividad.</p>	<p>Tanto en la sección 6.7 como en la sección 7.2 se hace hincapié en la consideración particular de poblaciones que resultaran particularmente vulnerables al desplazamiento físico o económico provocado por el proyecto.</p>

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Córdoba	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
8. Soluciones alternativas y selección	Se incorpora en la etapa de diseño del proyecto como buena práctica. No es exigencia estricta de la Ley 6394, aunque tiene relación con los informes y presupuestos emitidos por organismos técnicos que sustentan la obra y fundamentan la declaración de utilidad pública.	Se encara en la práctica administrativa en la etapa de diseño, como buena práctica y en particular con obras que cuentan con financiamiento externo.	Entre los principios del MPR se establece que se deberá minimizar el desplazamiento de población. Dados los impactos negativos que genera el desplazamiento involuntario, siempre que sea posible se lo evitará o se minimizará. Para esto, se deberán analizar alternativas que resulten social, ambiental, económica y técnicamente viables, a fin de proponer aquella que cause la menor afectación.
9. Valuación de activos afectados	Según el Artículo 14 de la Ley de expropiación, el expropiante deberá ofrecer al sujeto en oportunidad del avenimiento un monto de dinero "...dentro del valor máximo que en concepto de total indemnización fije el Consejo General de Tasaciones de la Provincia incrementado en un 50 %...". Fracasado el avenimiento, el monto indemnizatorio será decidido en su diferencia en instancia judicial según los informes técnicos y dictámenes (Art. 15).	La Ley de expropiación local establece criterios orientadores para la valuación.	Es importante mencionar que, en los casos de interés social, se llevará a cabo el mismo procedimiento de tasación, el cual estará exceptuado de los aranceles relativos al pago de servicios de asesoramiento y avalúo que presta dicho organismo, teniendo en cuenta las particularidades especiales que se desprendan del carácter informal de las tenencias y mejoras.
10. Declaración de utilidad pública	Requisito esencial de la Ley 6394 y la CN.	Es consistente.	N/A
11. Negociación con propietarios y afectados	Previsto en Ley 6394 como avenimiento	La práctica y los antecedentes indican bajo índice de litigiosidad y avenimiento de quienes tienen derechos de propiedad. La práctica administrativa procura resolver las cuestiones más complejas,	N/A

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Córdoba	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
		como derechos sucesorios sin declaratoria, cesiones de derechos, cancelación de hipotecas, etc.	
12. Tipo de indemnización	Justa, integral y previa a la expropiación.	Se paga en dinero, no en títulos públicos. Puede haber demora entre fecha de desposesión y pago, por el cual se pagan intereses por depreciación. Es consistente.	N/A
13. Mecanismos de disputa disponibles	Juicio de Expropiación.	Es consistente.	N/A
14. Indemnización a arrendatarios y otros ocupantes con título legal	La reparación es plena e integral.	Es consistente.	N/A
15. Lucro cesante	No integra el valor indemnizable. En algunos casos se puede reconocer un precio por valor —llave o intangibles como —empresa en marcha .	Consistencia general. En casos de suma pobreza, no incluir el lucro cesante puede ser equivalente a la privación de fuentes de ingreso, siendo de aplicación medidas transitorias de apoyo (Involuntary Resettlement Sourcebook, p.109).	El MPR establece las diferentes alternativas de compensación existentes, incluyendo para los casos de afectaciones de la actividad económica y medios de subsistencia (incluso el lucro cesante) que deberán ser implementadas tanto para un propietario como para un arrendatario o poseedor informal.

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Córdoba	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
<p>16. Concepto de indemnización integral (Valor objetivo de los activos)</p>	<p>Conforme la Ley 6394 la indemnización comprende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. el —valor objetivo del bien; 2. los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación; 3. el importe que correspondiere por depreciación de la moneda y el de los respectivos intereses 	<p>El concepto de indemnización integral es compatible con la definición de la OP.4.12.</p>	<p>N/A</p>
<p>17. Depreciación</p>	<p>Previsto en el Artículo 13 de la Ley 6394: "...Para establecer la depreciación monetaria se descontará del valor fijado la suma consignada y puesta a disposición del expropiado conforme con lo previsto en el art. 20, efectuándose la actualización sobre la diferencia resultante, hasta el momento del efectivo pago. En tal caso los intereses se liquidarán a la tasa del 6 % anual desde el momento de la desposesión hasta el del pago, sobre el total de la indemnización o sobre la diferencia, según corresponda. Los rubros que compongan la indemnización no estarán sujetos al pago de impuesto o gravamen alguno..."</p>	<p>Es consistente.</p>	<p>N/A</p>

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Córdoba	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
18. Expropiación parcial/total	Se encuentra contemplada en la ley de expropiaciones y en la Jurisprudencia. Los criterios son flexibles en cuanto a la utilidad de las porciones remanentes no expropiadas. El expropiado puede acudir a la figura de la expropiación inversa por la totalidad del bien.	Existe compatibilidad, aunque en la legislación no existe un umbral fijo como el 10% de la OP.	N/A
19. Procedimiento de adquisición de activos	Por acuerdo voluntario o avenimiento con el acuerdo del propietario, o mediante juicio expropiatorio.	Es consistente.	N/A
20. Valor de actividades económicas y del medio de vida	Ver ítem 15 (supra). La jurisprudencia reconoce el valor —llave y —empresa en marcha en algunos casos, pero no lucro cesante. Para comunidades vulnerables, el lucro cesante se puede asimilar a la pérdida de medios de vida.	Ver consistencia de la OP 4.12 en los casos comprendidos en el párrafo 6 c).	Ídem punto 15.
21. Mecanismos de reclamo	Juicio expropiatorio y mecanismo de apelaciones.	Es consistente.	Si bien hay consistencia con la OP 4.12, se incorporan en este MPR otras instancias a través de las cuales los afectados por el proyecto, y particularmente por el reasentamiento, podrán presentar reclamos. En la concepción de los distintos proyectos comprendidos en el Programa se prevé la participación de la comunidad en una Mesa de Gestión ²⁵ en la cual se la participará en la formulación

²⁵ Las Mesas de Gestión estarán conformadas por representantes de los actores institucionales vinculados con el proyecto (Provincia, Municipio, organismos responsables de la regularización dominial a nivel provincial y/o municipal, empresas prestatarias de servicios, colegios de escribanos, de ingenieros y otras entidades profesionales, organismos de control provinciales o municipales, ONG, programas federales de vivienda y otros programas que se articulen con el Programa).

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Córdoba	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
			y concepción de los mismos. Asimismo, los proyectos deberán contar con un Mecanismo de Atención de Reclamos y Resolución de conflictos (MARRC). Ver sección 8).
22. Evaluación ex post y mecanismos de seguimiento posterior	No contemplado en la Ley de expropiación local.	No contemplado en la legislación, debiendo utilizarse los marcos normativos específicos para el proyecto, o los términos de la autorización en función de otras normas de tipo ambiental con exigencias de seguimiento y monitoreo.	El MPR incorpora lineamientos para llevar a cabo el monitoreo de las acciones previstas en un PR y su evaluación ex post (ver Sección 9).

Brechas entre la normativa de la Provincia de Tucumán y acciones sugeridas para salvarla

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Tucumán	Comentarios	Medidas para salvar la brecha
1. Identificar y determinar las necesidades de expropiación	Surge de las labores y justificaciones técnicas que sustentan el proyecto y la necesidad de expropiación en la ley respectiva. No se encuentra regulado en la actualidad.	El principio se encuentra cubierto con los procedimientos legales y formalidad del trámite parlamentario. Las leyes pueden ser revisadas en sede judicial respecto a la utilidad pública cuando son arbitrarias.	N/A
2. Catastro preliminar	Existe en todo el territorio nacional. Toda expropiación se realiza en base a informes de dominio relacionados a la información catastral. Declarada por ley de utilidad pública, se inscriben en los registros de la propiedad inmueble y catastro parcelario, tratándose de inmuebles. No aplica para los bienes muebles ni muebles registrables (salvo caso de requisición).	Es consistente.	N/A
3. Derechos de personas sujetas a expropiación	Son cubiertos por la CN, Artículo 17 y Ley 5006 y sus modificatorias. La interpretación jurisprudencial y doctrinaria es amplia respecto al concepto de propiedad.	Es consistente.	N/A
4. Consulta previa	No contemplada en el régimen específico de la Ley 5006.	Si bien existen los instrumentos, cabe una aplicación más uniforme y sistemática de los mismos en las instancias previas al proyecto.	Esto se realizará a través de mecanismos previstos tanto en el MGAS como en el presente documento (ver sección 10). La Socialización es una actividad fundamental dentro del armado del MPR, durante la cual la SSVyH, la SSHyDH y la SSDUyV comparten el documento a

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Tucumán	Comentarios	Medidas para salvar la brecha
			<p>organismos gubernamentales, OSC y público en general que potencialmente pueda ser afectado por el Programa.</p> <p>Su objetivo es mejorar el proceso de toma de decisiones y crear comprensión mutua, informando a las personas, los grupos y las organizaciones que tengan interés, a fin de que se conozcan los avances en la preparación del nuevo Programa y sus componentes. La socialización buscará mejorar la viabilidad a largo plazo de los futuros proyectos y aumentar sus beneficios para las personas afectadas.</p>
5. Información a propietarios y residentes a ser relocalizados	Ídem punto 4.	Se cumple con medidas administrativas en la práctica, aunque no se encuentra sistematizada.	Ídem punto 4.

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Tucumán	Comentarios	Medidas para salvar la brecha
<p>6. Censos, estudios socio-económicos y fecha de corte</p>	<p>Medidas de gestión administrativa por parte de reparticiones especializadas en política social en articulación con órganos expropiantes, a solicitud de estos. No se rige por una sola norma.</p>	<p>Se encaran por la práctica administrativa, según el tipo y naturaleza del proyecto. La fecha de corte para los censos, depende de cada proyecto en particular.</p>	<p>El MPR prevé llevar a cabo un censo detallado de las unidades sociales (personas, familias y unidades económicas) residentes en los predios del área afectada por el reasentamiento involuntario (ver sección 6.2). El objetivo del mismo es contar con la información que permita conocer las características demográficas, sociales, económicas y culturales de propietarios y residentes en las tierras que demanda el proyecto afectados por el reasentamiento involuntario. El censo debe involucrar a todas las personas que residen o tengan derechos sobre los inmuebles afectados cualquiera sea su condición jurídica.</p>
<p>7. Análisis de vulnerabilidad</p>	<p>No es un procedimiento reglado. Es ejecutado por las reparticiones especializadas.</p>	<p>Se encara por práctica administrativa, según el tipo de proyecto y nivel de conflictividad.</p>	<p>Tanto en la sección 6.7 como en la sección y 7.2 se hace hincapié en la consideración particular de poblaciones que resultaran particularmente vulnerables al desplazamiento físico o económico provocado por el proyecto.</p>

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Tucumán	Comentarios	Medidas para salvar la brecha
8. Soluciones alternativas y selección	Se incorpora en la etapa de diseño del proyecto como buena práctica. No es exigencia estricta de la Ley 5006, aunque tiene relación con los informes y presupuestos emitidos por organismos técnicos que sustentan la obra y fundamentan la declaración de utilidad pública.	Se encara en la práctica administrativa en la etapa de diseño, como buena práctica y en particular con obras que cuentan con financiamiento externo.	Entre los principios del MPR se establece que se deberá minimizar el desplazamiento de población. Dados los impactos negativos que genera el desplazamiento involuntario, siempre que sea posible se lo evitará o se minimizará. Para esto, se deberán analizar alternativas que resulten social, ambiental, económica y técnicamente viables, a fin de proponer aquella que cause la menor afectación.
9. Valuación de activos afectados	Según el Art. 4 de la Ley de Valuación 7971°.- Se determinará separadamente el valor de la tierra y el de las mejoras y la suma de ambos constituirá la valuación total del inmueble. Según el Art. 6°.- El valor de la tierra libre de mejora determinará: En los inmuebles urbanos, el valor de cada inmueble se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico, determinado según los precios medios de mercado a valores corrientes al momento de la valuación.	Se establecen criterios orientadores para la valuación.	Es importante mencionar que, en los casos de interés social, se llevará a cabo el mismo procedimiento de tasación, el cual estará exceptuado de los aranceles relativos al pago de servicios de asesoramiento y avalúo que presta dicho organismo, teniendo en cuenta las particularidades especiales que se desprendan del carácter informal de las tenencias y mejoras.
10. Declaración de utilidad pública	Requisito esencial de la Ley 5006 y la CN.	Es consistente.	N/A
11. Negociación con propietarios y afectados	Previsto en Ley 5006 como avenimiento	La práctica administrativa procura resolver las cuestiones más complejas, como derechos	N/A

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Tucumán	Comentarios	Medidas para salvar la brecha
		sucesorios sin declaratoria, cesiones de derechos, cancelación de hipotecas, etc.	
12. Tipo de indemnización	Justa, integral y previa a la expropiación.	Se paga en dinero, no en títulos públicos. Puede haber demora entre fecha de desposesión y pago, por el cual se pagan intereses por depreciación. Es consistente.	N/A
13. Mecanismos de disputa disponibles	Juicio de Expropiación.	Es consistente.	N/A
14. Indemnización a arrendatarios y otros ocupantes con título legal	La reparación es plena e integral.	Es consistente.	N/A
15. Lucro cesante	No integra el valor indemnizable. En algunos casos se puede reconocer un precio por valor "llave" o intangibles como "empresa en marcha".	Consistencia general. En casos de suma pobreza, no incluir el lucro cesante puede ser equivalente a la privación de fuentes de ingreso, siendo de aplicación medidas transitorias de apoyo (Involuntary Resettlement Sourcebook, p.109).	El MPR establece las diferentes alternativas de compensación existentes, incluyendo para los casos de afectaciones de la actividad económica y medios de subsistencia (incluso el lucro cesante) que deberán ser implementadas tanto para un propietario como para un arrendatario o poseedor informal.

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Tucumán	Comentarios	Medidas para salvar la brecha
16. Concepto de indemnización integral (Valor objetivo de los activos)	Conforme la Ley 5006 la indemnización comprende: el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa o inmediata de la expropiación. No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, lucro cesanteni el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse. Integrarán la indemnización el importe que correspondiere por depreciación de la moneda y el de los respectivos intereses.	El concepto de indemnización integral es compatible con la definición de la OP.4.12.	N/A
17. Depreciación	Previsto en el Artículo 13 de la Ley 5006: "...Para establecer la depreciación monetaria, se descontará del valor fijado la suma consignada en el juicio, conforme con lo previsto en el artículo 31, efectuándose la actualización sobre la diferencia resultante hasta el momento del efectivo pago...".	Es consistente.	N/A
18. Expropiación parcial/total	Si se tratare de la expropiación parcial de un inmueble y la parte que quedase sin expropiar fuera inadecuada para un uso o explotación racional, el expropiado podrá exigir la expropiación de la totalidad del inmueble, tanto en el supuesto de avenimiento expropiatorio como en sede judicial.	Existe compatibilidad, aunque en la legislación no existe un umbral fijo como el 10% de la OP.	N/A

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Tucumán	Comentarios	Medidas para salvar la brecha
19. Procedimiento de adquisición de activos	Por acuerdo voluntario o avenimiento con el acuerdo del propietario, o mediante juicio expropiatorio.	Es consistente.	N/A
20. Valor de actividades económicas y del medio de vida	Ver ítem 15 (supra). La jurisprudencia reconoce el valor "llave" y "empresa en marcha" en algunos casos, pero no lucro cesante. Para comunidades vulnerables, el lucro cesante se puede asimilar a la pérdida de medios de vida.	Ver consistencia de la OP 4.12 en los casos comprendidos en el párrafo 6 c).	Ídem punto 15.
21. Mecanismos de reclamo	Juicio expropiatorio y mecanismo de apelaciones.	Es consistente.	Si bien hay consistencia con la OP 4.12, se incorporan en este MPR otras instancias a través de las cuales los afectados por el proyecto, y particularmente por el reasentamiento, podrán presentar reclamos. En la concepción de los distintos proyectos comprendidos en el Programa se prevé la participación de la comunidad en una Mesa de Gestión ²⁶ en la cual se la participará en la formulación y concepción de los mismos. Asimismo, los proyectos deberán contar con un Mecanismo de Atención de Reclamos y Resolución de conflictos (MARRC). Ver sección 8).

²⁶ Las Mesas de Gestión estarán conformadas por representantes de los actores institucionales vinculados con el proyecto (Provincia, Municipio, organismos responsables de la regularización dominial a nivel provincial y/o municipal, empresas prestatarias de servicios, colegios de escribanos, de ingenieros y otras entidades profesionales, organismos de control provinciales o municipales, ONG, programas federales de vivienda y otros programas que se articulen con el Programa).

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Tucumán	Comentarios	Medidas para salvar la brecha
<p>22. Evaluación ex post y mecanismos de seguimiento posterior</p>	<p>No contemplado en la Ley de expropiación local.</p>	<p>No contemplado en la legislación, debiendo utilizarse los marcos normativos específicos para el proyecto, o los términos de la autorización en función de otras normas de tipo ambiental con exigencias de seguimiento y monitoreo.</p>	<p>El MPR incorpora lineamientos para llevar a cabo el monitoreo de las acciones previstas en un PR y su evaluación ex post (ver Sección 9).</p>

Brechas entre la normativa de la Provincia de Jujuy y acciones sugeridas para salvarla

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Jujuy	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
1. Identificar y determinar las necesidades de expropiación	Surge de las labores y justificaciones técnicas que sustentan el proyecto y la necesidad de expropiación en la ley respectiva. No se encuentra regulado en la actualidad.	El principio se encuentra cubierto con los procedimientos legales y formalidad del trámite parlamentario. Las leyes pueden ser revisadas en sede judicial respecto a la utilidad pública cuando son arbitrarias.	N/A
2. Catastro preliminar	Existe en todo el territorio nacional. Toda expropiación se realiza en base a informes de dominio relacionados a la información catastral. Declarada por ley de utilidad pública, se inscriben en los registros de la propiedad inmueble y catastro parcelario, tratándose de inmuebles. No aplica para los bienes muebles ni muebles registrables (salvo caso de requisición).	Es consistente.	N/A
3. Derechos de personas sujetas a expropiación	Son cubiertos por la CN, Artículo 17 y Ley 3018 y sus modificatorias. La interpretación jurisprudencial y doctrinaria es amplia respecto al concepto de propiedad.	Es consistente.	N/A
4. Consulta previa	No contemplada en el régimen específico de la Ley 3018. Puede inferirse de otras normas en forma indirecta. Podrá ser implementada, como vía de participación de los afectados por expropiaciones, en aquellos casos que corresponda realizar audiencia o consulta	Si bien existen los instrumentos, cabe una aplicación más uniforme y sistemática de los mismos en las instancias previas al proyecto.	Esto se realizará a través de mecanismos previstos tanto en el MGAS como en el presente documento (ver sección 10). La Socialización es una actividad fundamental dentro del armado del MPR, durante la cual la SSVyH, la SSHyDH y la SSDUyV comparten el documento a

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Jujuy	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
	pública en el marco del procedimiento de EIA de la Ley 5063		<p>organismos gubernamentales, OSC y público en general que potencialmente pueda ser afectado por el Programa.</p> <p>Su objetivo es mejorar el proceso de toma de decisiones y crear comprensión mutua, informando a las personas, los grupos y las organizaciones que tengan interés, a fin de que se conozcan los avances en la preparación del nuevo Programa y sus componentes. La socialización buscará mejorar la viabilidad a largo plazo de los futuros proyectos y aumentar sus beneficios para las personas afectadas.</p>
5. Información a propietarios y residentes a ser relocalizados	Ídem punto 4.	Se cumple con medidas administrativas en la práctica, aunque no se encuentra sistematizada.	Ídem punto 4.

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Jujuy	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
<p>6. Censos, estudios socio-económicos y fecha de corte</p>	<p>Medidas de gestión administrativa por parte de reparticiones especializadas en política social en articulación con órganos expropiantes, a solicitud de estos. No se rige por una sola norma.</p>	<p>Se encaran por la práctica administrativa, según el tipo y naturaleza del proyecto. La fecha de corte para los censos, depende de cada proyecto en particular.</p>	<p>El MPR prevé llevar a cabo un censo detallado de las unidades sociales (personas, familias y unidades económicas) residentes en los predios del área afectada por el reasentamiento involuntario (ver sección 6.2). El objetivo del mismo es contar con la información que permita conocer las características demográficas, sociales, económicas y culturales de propietarios y residentes en las tierras que demanda el proyecto afectados por el reasentamiento involuntario. El censo debe involucrar a todas las personas que residen o tengan derechos sobre los inmuebles afectados cualquiera sea su condición jurídica.</p>
<p>7. Análisis de vulnerabilidad</p>	<p>No es un procedimiento reglado. Es ejecutado por las reparticiones especializadas.</p>	<p>Se encara por práctica administrativa, según el tipo de proyecto y nivel de conflictividad.</p>	<p>Tanto en la sección 6.7 como en la sección y 7.2 se hace hincapié en la consideración particular de poblaciones que resultaran particularmente vulnerables al desplazamiento físico o económico provocado por el proyecto.</p>

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Jujuy	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
<p>8. Soluciones alternativas y selección</p>	<p>Se incorpora en la etapa de diseño del proyecto como buena práctica. No es exigencia de la Ley 3018, aunque tiene relación con los informes y presupuestos emitidos por organismos técnicos que sustentan la obra y fundamentan la declaración de utilidad pública.</p>	<p>Se encara en la práctica administrativa en la etapa de diseño, como buena práctica y en particular con obras que cuentan con financiamiento externo.</p>	<p>Entre los principios del MPR se establece que se deberá minimizar el desplazamiento de población. Dados los impactos negativos que genera el desplazamiento involuntario, siempre que sea posible se lo evitará o se minimizará. Para esto, se deberán analizar alternativas que resulten social, ambiental, económica y técnicamente viables, a fin de proponer aquella que cause la menor afectación.</p>
<p>9. Valuación de activos afectados</p>	<p>Según Ley 3018, Declarada la utilidad pública, el Poder Ejecutivo hará saber al propietario del bien comprendido en la expropiación que éste será expropiado, invitándolo a que comparezca dentro del plazo de cinco días hábiles y que declare bajo juramento, el monto en dinero que considere suficiente a los efectos de la indemnización. El propietario del inmueble a expropiar puede declarar el monto en dinero que considere a los efectos de la indemnización, esto en una primera medida como parte inicial del procedimiento administrativo previsto por ley para la expropiación. No obstante, en el caso que el propietario del inmueble no efectúe la estimación de precio, el Poder Ejecutivo, estimará el quantum de la indemnización por dictamen técnico del Tribunal de Tasación de la Provincia, y al expropiado le quedará la opción de efectuar una contra oferta.</p>	<p>Se establecen criterios orientadores para la valuación.</p>	<p>Es importante mencionar que, en los casos de interés social, se llevará a cabo el mismo procedimiento de tasación, el cual estará exceptuado de los aranceles relativos al pago de servicios de asesoramiento y avalúo que presta dicho organismo, teniendo en cuenta las particularidades especiales que se desprendan del carácter informal de las tenencias y mejoras.</p>

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Jujuy	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
10. Declaración de utilidad pública	Requisito esencial de la Ley 3018 y la CN.	Es consistente.	N/A
11. Negociación con propietarios y afectados	Previsto en Ley 3018. Si el expropiante considerare conveniente la oferta o la contra – oferta del expropiado o el propietario aceptase la indemnización ofrecida por el expropiante, se efectuará la transmisión de dominio mediante la tradición, escrituración y registro, abonándose la indemnización. El propietario transferirá el dominio libre de todo gravamen, embargo y ocupación.	La práctica administrativa procura resolver las cuestiones más complejas, como derechos sucesorios sin declaratoria, cesiones de derechos, cancelación de hipotecas, etc.	N/A
12. Tipo de indemnización	<p>La indemnización sólo comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata a la expropiación. No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, ni ganancias hipotéticas,.</p> <p>No se pagará lucro cesante. Tampoco se considerará el valor panorámico o el derivado de hechos de carácter histórico.</p> <p>Asimismo el valor de los bienes debe estimarse por el que hubieren tenido si la obra no hubiese sido ejecutada ni aún autorizada.</p> <p>La indemnización debe fijarse en dinero, a no ser que expropiante y expropiado convenga en sustituir el total o parte de ella por la realización de trabajo, suministro de material u otra contraprestación.</p>	Consistencia general. En casos de suma pobreza, no incluir el lucro cesante puede ser equivalente a la privación de fuentes de ingreso, siendo de aplicación medidas transitorias de apoyo (Involuntary Resettlement Sourcebook, p.109).	El MPR establece las diferentes alternativas de compensación existentes, incluyendo para los casos de afectaciones de la actividad económica y medios de subsistencia (incluso el lucro cesante) que deberán ser implementadas tanto para un propietario como para un arrendatario o poseedor informal.

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Jujuy	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
	No se indemnizarán las mejoras realizadas en el bien con posterioridad al acto que lo declaró afectado a expropiación, salvo aquellas que hubieren sido necesarias.		
13. Mecanismos de disputa disponibles	<p>En caso de silencio, incomparencia o rechazo del monto indemnizatorio ofrecido, podrá procederse a iniciar las acciones judiciales correspondientes.</p> <p>En todos los casos de expropiación, es obligatorio observar el procedimiento administrativo previo a cualquier tipo de juicio de expropiación, salvo el caso de expropiación anormal.</p>	Es consistente.	N/A
14. Indemnización a arrendatarios y otros ocupantes con título legal	No contemplada en la Ley 3018.	No hay consistencia.	El MPR establece las diferentes alternativas de compensación existentes, incluyendo para los casos de afectaciones de la actividad económica y medios de subsistencia (incluso el lucro cesante) que deberán ser implementadas tanto para un propietario como para un arrendatario o poseedor informal.
15. Lucro cesante	No integra el valor indemnizable. En algunos casos se puede reconocer un precio por valor "llave" o intangibles como "empresa en marcha".	Consistencia general. En casos de suma pobreza, no incluir el lucro cesante puede ser equivalente a la privación de fuentes de ingreso, siendo de aplicación medidas transitorias de apoyo (Involuntary Resettlement Sourcebook, p.109).	El MPR establece las diferentes alternativas de compensación existentes, incluyendo para los casos de afectaciones de la actividad económica y medios de subsistencia (incluso el lucro cesante) que deberán ser implementadas tanto para

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Jujuy	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
			un propietario como para un arrendatario o poseedor informal.
16. Concepto de indemnización integral (Valor objetivo de los activos)	<p>Conforme la Ley 3018 la indemnización comprende: La indemnización sólo comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata a la expropiación. No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, ni ganancias hipotéticas.</p> <p>No se pagará lucro cesante. Tampoco se considerará el valor panorámico o el derivado de hechos de carácter histórico. Asimismo, el valor de los bienes debe estimarse por el que hubieren tenido si la obra no hubiese sido ejecutada ni aún autorizada</p>	Es consistente.	N/A
17. Depreciación	No contemplada en la Ley 3018.	No existe compatibilidad entre la norma argentina y la PO 4.12	En la práctica, el valor de reposición prima por sobre la eventual depreciación.
18. Expropiación parcial/total	<p>Pedido de expropiación total cuando: se tratase de la expropiación parcial de algún inmueble y la parte que quedase sin expropiar fuera inadecuada para uso o explotación racional, el expropiado podrá exigir la expropiación de la totalidad del inmueble.</p> <p>En los terrenos urbanos se considerarán sobrantes inadecuados los que, por causa de la expropiación</p>	Es consistente.	N/A

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Jujuy	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
	<p>quedarán con frente, fondo o superficie inferior a lo autorizado para edificar por las ordenanzas o usos locales respectivos.</p> <p>En los inmuebles rurales, el Poder Ejecutivo o el órgano competente al efecto, determinará en cada caso las superficies inadecuadas; es decir, las que no constituyan una unidad económica</p>		
19. Procedimiento de adquisición de activos	Por acuerdo voluntario con el acuerdo del propietario, o mediante juicio expropiatorio.	Es consistente.	N/A
20. Valor de actividades económicas y del medio de vida	Ver ítem 15 (supra). La jurisprudencia reconoce el valor "llave" y "empresa en marcha" en algunos casos, pero no lucro cesante. Para comunidades vulnerables, el lucro cesante se puede asimilar a la pérdida de medios de vida.	Ver consistencia de la OP 4.12 en los casos comprendidos en el párrafo 6 c).	Ídem punto 15.

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Provincia de Jujuy	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
21. Mecanismos de reclamo	Juicio expropiatorio y mecanismo de apelaciones.	Es consistente.	Si bien hay consistencia con la OP 4.12, se incorporan en este MPR otras instancias a través de los cuales los afectados por el proyecto, y particularmente por el reasentamiento, podrán presentar reclamos. En la concepción de los distintos proyectos comprendidos en el Programa se prevé la participación de la comunidad en una Mesa de Gestión ²⁷ en la cual se la participará en la formulación y concepción de los mismos. Asimismo, los proyectos deberán contar con un Mecanismo de Atención de Reclamos y Resolución de conflictos (MARRC). Ver sección 8).
22. Evaluación ex post y mecanismos de seguimiento posterior	No contemplado en la Ley de expropiación local.	No contemplado en la legislación, debiendo utilizarse los marcos normativos específicos para el proyecto, o los términos de la autorización en función de otras normas de tipo ambiental con exigencias de seguimiento y monitoreo.	El MPR incorpora lineamientos para llevar a cabo el monitoreo de las acciones previstas en un PR y su evaluación ex post (ver Sección 9).

²⁷ Las Mesas de Gestión estarán conformadas por representantes de los actores institucionales vinculados con el proyecto (Provincia, Municipio, organismos responsables de la regularización domial a nivel provincial y/o municipal, empresas prestatarias de servicios, colegios de escribanos, de ingenieros y otras entidades profesionales, organismos de control provinciales o municipales, ONG, programas federales de vivienda y otros programas que se articulen con el Programa).

Apéndice G: Informe de Socialización

1- Propósito de los eventos de socialización del MGAS y anexos:	205
2- Divulgación:.....	205
3- Cronograma.....	205
4- Dinámica y alcance de los eventos de socialización.....	206
5- Preguntas y Comentarios.....	208
6- Material Fotográfico.....	211
I. Invitaciones a eventos de socialización de los Marcos del Programa.....	211
II. Registro fotográfico de los eventos	212
<input type="checkbox"/> Ciudad de Mar del Plata.....	212
<input type="checkbox"/> Ciudad de Mendoza.....	214
<input type="checkbox"/> Ciudad de Córdoba_.....	218
<input type="checkbox"/> Ciudad de Córdoba.....	219
<input type="checkbox"/> Ciudad de San Miguel de Tucumán.....	220
III. Publicación de documentos: Captura de pantalla Biblioteca Digital en web del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda	222
IV. Difusión/ Cobertura de los eventos: Extractos de la prensa.....	223
<input type="checkbox"/> Ciudad de Mar del Plata.....	223
<input type="checkbox"/> Ciudad de Mendoza.....	224
<input type="checkbox"/> Ciudad de Córdoba.....	225
V. Formulario digitalizado del registro de participantes de cada uno de los eventos de socialización.....	226
<input type="checkbox"/> Ciudad de Mar del Plata.....	226
<input type="checkbox"/> Ciudad de Mendoza.....	228
<input type="checkbox"/> Ciudad de Córdoba	230
<input type="checkbox"/> Ciudad de Tucumán.....	232
VI. Modelo Formulario entregado en el evento de socialización- Formularios completos digitalizados	234
<input type="checkbox"/> Ciudad de Mar del Plata.....	234
<input type="checkbox"/> Ciudad de Mendoza.....	237
<input type="checkbox"/> Ciudad de Córdoba	248
<input type="checkbox"/> Ciudad de Tucumán.....	267
VII. Proceso de socialización de los marcos – Articulación con Ministerio de Justicia y Derechos Humanos – INAI – Protección y Promoción de Derechos Humaos.....	270

1- **Propósito de los eventos de socialización del MGAS y anexos:**

Los eventos de divulgación y socialización del Marco de Gestión Ambiental y Social (MGAS) y sus marcos anexos, el Marco Nacional de Planificación para Pueblos Indígenas (MPPI) y el Marco de Política de Reasentamiento (MPR), tiene por propósito mantener informado al público en general y desarrollar una interacción fluida y de doble vía de forma objetiva, clara, transparente y oportuna con los actores gubernamentales y no gubernamentales relevantes del Programa a los eventuales beneficiarios y/o impactados por el mismo.

2- **Divulgación:**

El viernes 25 de Noviembre de 2016, y contemplando un mínimo de 7 días de anticipación al primer evento de socialización y divulgación de los marcos (MGAS, MPPI y MPR), se publicaron los borradores finales de los documentos en la página web del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, sección Biblioteca Virtual de la Secretaría de Vivienda y Hábitat, en la siguiente URL: www.mininterior.gov.ar. A su vez se envió a las diferentes instituciones interesadas y relacionadas con el Programa, vía correo electrónico, las invitaciones a los distintos eventos de socialización y los enlaces web para la consulta y divulgación de cada uno de los documentos. El borrador avanzado aprobado por el BM fue publicado en la misma página y en la página Web externa del Banco Mundial el 5 de diciembre de 2016.

Las invitaciones fueron dirigidas a actores gubernamentales, ONG, representantes de las Organizaciones de la Sociedad Civil (OSC), asociaciones relacionadas con la temática de mejoramiento integral del hábitat, trabajo social, comunidades indígenas, medio ambiente, género, representantes de Universidades, entre otros.

Se adjunta en el apartado 6-I, el modelo de invitación que fuera remitido por las Unidades Ejecutoras Provinciales vía correo electrónico a fin de convocar a los eventos.

3- **Cronograma**

Para completar el proceso de socialización, se contempló el siguiente esquema de implementación:

Hito	Fecha
Publicación del borrador del MGAS	viernes 25/11
Publicación del borrador del MGAS aprobado por el banco	lunes 5/12
Mar del Plata	lunes 5/12
Mendoza	miércoles 7/12
Córdoba	miércoles 14/12
Tucumán	viernes 16/12

Ciudad de Mar del Plata

- Fecha y horario: Lunes 5 de Diciembre de 2016. 13:00 horas
- Lugar: Polideportivo de Colinas de Peralta Ramos, Calle Albert Einstein N°1502, Mar del Plata, Buenos Aires

Ciudad de Mendoza

- Fecha y horario: Miércoles 7 de Diciembre de 2016. 10:30 horas
- Lugar: Nave Universitaria. Maza 250, Ciudad de Mendoza, Mendoza

Ciudad de Córdoba

- Fecha y horario: Miércoles 14 de diciembre de 2016. 11:00 horas
- Lugar: Agencia Córdoba de Inversión y Financiamiento, Rivera Indarte N°33, 2do piso, SUM - Salón de Usos Múltiples, Ciudad de Córdoba, Córdoba.

Ciudad de Tucumán

- Fecha y horario: Viernes 16 de Diciembre de 2016. 09:30 horas
- Lugar: Salón de Reuniones de la Dirección General de Rentas, 24 de Septiembre 960, San Miguel de Tucumán, Tucumán

4- Dinámica y alcance de los eventos de socialización

Metodología | Diálogos Participativos

Los Diálogos Participativos son instancias de encuentro y diálogo entre instituciones de gobierno y la ciudadanía. A través de su realización, es posible recibir los comentarios y observaciones ciudadanas en forma directa y presencial, con la finalidad de mejorar la formulación e implementación de las políticas, programas y proyectos que se encuentran a disposición de la ciudadanía.

La instancia de socialización es considerada como un instrumento principal para establecer un proceso de intercambio de puntos de vista y expectativas entre las Unidades Ejecutoras, el organismo provincial involucrado, el gobierno provincial y los grupos de interés de la sociedad civil. La reunión de presentación y consulta de los marcos, se realizó en forma física y presencial en espacios puestos a disposición por las distintas Unidades Ejecutoras Provinciales.

Dinámica del evento

En todos los casos se replicó la dinámica detallada a continuación:

- Duración aproximada: 3 horas
- Lugar: espacios a convenir, propuestos por las Unidades Ejecutoras
- Etapas:
 1. Registro de los participantes: se realizó al ingreso, indicando nombre, identificación y la organización o institución que representa (30 minutos)
 5. Presentación de los participantes (30 minutos)
 6. Presentación del *Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda*, Marco de Gestión Social y Ambiental, Marco de Política de Reasentamiento y Marco Nacional de Políticas para Pueblos Indígenas (60 minutos)
 7. Diálogo Participativo: Preguntas y respuestas (60 minutos)

Al inicio del encuentro, se invitó a los asistentes a completar un registro con los datos personales al ingresar al lugar del encuentro. Se puso a disposición copias impresas de los documentos del MGAS, MPPI y MPR. Asimismo, se distribuyó un formulario para que cada uno de los participantes pueda completar con sus datos y consignar los comentarios, preguntas y/o los aportes que quisieran hacer al Programa y sus marcos. En el apartado 6-VI se pone a disposición el modelo de formulario distribuido y la digitalización de los formularios completos que se compilaron a lo largo de los 4 eventos realizados.

Con el objetivo de darle un marco general al Programa, durante la exposición se presentaron las políticas abordadas por la Secretaría de Vivienda y Hábitat. También se explicó el objetivo del encuentro y la metodología de trabajo. Se hizo uso de material gráfico de soporte para facilitar el entendimiento del Marco de Gestión Ambiental y Social y sus anexos.

En una primera parte, se realizó una presentación, a cargo de funcionarios de la Secretaría de Vivienda y Hábitat, en representación de la UCN. La presentación abordó los distintos componentes del Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda, alcance y efectos esperados, además de desarrollar un resumen de los contenidos del MGAS y sus anexos, haciendo hincapié en los procedimientos a seguir, la caracterización de proyectos, estudios a realizar para cada una de las categorías, la importancia del ítem de fortalecimiento institucional, y finalmente, se remarcó la importancia de las temáticas relacionadas con los pueblos indígenas y los procesos de reasentamiento (enmarcados en el MPR y MPPI).

En general, la dinámica del evento fue la siguiente: se planteó un diagnóstico sobre la problemática habitacional en el país, para luego describir sintéticamente las misiones y funciones de la SVH y de la Subsecretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano y de la Subsecretaría de Hábitat y Desarrollo Humano, así como los programas que se están implementando. Luego se realizó la descripción general del Programa, y posteriormente se compartieron detalles del alcance de los Componentes 1 y 2.

Una vez concluido ello, se presentaron los documentos a socializar (MGAS, MPR y MPPI); finalizando con la descripción del sistema de atención de reclamos.

Finalizada esta instancia, se abrió un diálogo participativo con los presentes. En cada encuentro se invitó a los participantes a realizar comentarios sobre los documentos.

Cada uno de los encuentros fue moderado por un facilitador que ordenó las preguntas e intervenciones del público presente. Los eventos de socialización realizados contaron con la participación de dos representantes de la Dirección Nacional de Protección de Derechos Humanos, dependiente del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, quienes estuvieron a cargo de la conducción de los Diálogos Participativos. El rol de los moderadores y su prestancia fueron claves para el éxito en la realización de los eventos de socialización. Cabe señalar que los diálogos participativos se desarrollaron con una metodología de trabajo clara y adecuada, y la conducción de los procesos estuvo a cargo de un profesional que aportó neutralidad y dinamismo en el intercambio que marcó cada evento.

Asimismo, en cada uno de los eventos de socialización se buscó promover la activa participación de los presentes, incentivando a que se despejen todas las dudas y consultas, sin perder el foco en el objeto del encuentro. A su vez, se facilitó la siguiente dirección de correo electrónico: habitat@mininterior.gob.ar, con la finalidad de recibir consultas acerca de los temas tratados en el marco del Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda. Para los casos en los que no se logró resolver las preguntas, por exceder la temática o bien por no coincidir con el objetivo del encuentro, se indicó que la vía pertinente para acercar consultas es a través del correo institucional.

En tanto, cada encuentro contó con un registro de la actividad mediante la documentación fotográfica, la sistematización de la lista de participantes y la toma de notas para la minuta con el detalle de intervenciones, preguntas, dudas, inquietudes etc., que surgieron, así como las respuestas.

- Registro de Participantes:

En la Sección 7-V. se presentan los registros digitalizados de asistentes a cada uno de los eventos de socialización:

Mar del Plata: 35 personas

Mendoza: 44 personas

Córdoba: 34 personas

Tucumán: 30 personas

Preguntas y Comentarios

Los participantes mostraron atención a lo largo de la presentación realizada por la Directora de Desarrollo Sostenible de la Subsecretaría de Hábitat y Desarrollo Humano, y del representante de la Subsecretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano. No hubo interrupciones. Al finalizar la exposición oral, se invitó a los participantes a formar parte de un diálogo participativo.

El formulario entregado al principio del encuentro se propuso una vía adicional de participación para recopilar comentarios, dudas y preguntas a los documentos marco del Programa. Si bien se previó

una buena cantidad de formularios y lapiceras, no todos los participantes completaron el mencionado formulario. Los formularios completos se incluyen en el apartado 6.VI.

Es importante destacar que no hubo sugerencias sobre incorporaciones a ninguno de los tres documentos presentados.

A continuación son listados los comentarios más relevantes que surgieron durante los cuatro encuentros de socialización:

- (ix) Se consultó por los procesos de conformación de las Mesas de Gestión para el proyecto y se destacó la importancia de la participación de los referentes de los barrios y de las organizaciones de la sociedad civil (OSC) en las mismas (Mar del Plata, Mendoza y Córdoba).
- (x) Se manifestó la necesidad de articular el Programa con otros programas tanto de la SVyH como de otras dependencias y se consultó si dado que se trata de un programa con financiamiento externo hay alguna limitación para combinar financiamientos -e.g BM-Hábitat + vivienda social + generación de suelo + microcréditos- (Mendoza) También se propuso un abordaje integral para el mejoramiento del hábitat (Tucumán).
- (xi) Se preguntó si el Programa contempla recursos para el fortalecimiento institucional de los subejecutores (Mendoza), incluyendo financiamiento de recursos humanos (Tucumán).
- (xii) Se pidió información sobre la demanda esperada de proyectos y sobre el proceso de selección de los mismos (Mendoza).
- (xiii) Se hicieron consultas respecto al proceso de generación de suelo para vivienda y sobre el tratamiento que se daría a los casos de propiedad comunitaria de pueblos indígenas (Córdoba).
- (xiv) Se manifestó preocupación en relación a los montos estimados por lote, en relación a las diferencias que hay entre distintos aglomerados por el contexto topográfico (Córdoba).
- (xv) Se consultó respecto al manejo de las potenciales relocalizaciones producidas por las obras a financiarse bajo el Programa (Córdoba).
- (xvi) Se sugirió armonizar criterios de legislación ambiental provincial y los requisitos del Banco Mundial en el Plan de Gestión Ambiental y Social para agilizar los procesos.

En función de las propuestas recibidas, la SVyH y las UEPS/UEM acordaron las siguientes acciones:

- (x) Las unidades ejecutoras se comprometieron a realizar una convocatoria plural en el proceso de conformación de las Mesas de Gestión. Asimismo, la participación de las OSC está contemplada dentro del componente de desarrollo humano, que estimula su rol activo en dichas mesas.
- (xi) Se promoverá el trabajo articulado con los otros programas que se estén implementando en los mismos barrios (en particular otros programas de la SVyH pero también en forma interministerial) a fin de promover sinergias que impliquen una eficiencia en la inversión de recursos y mayores beneficios para los habitantes de dichos barrios.
- (xii) En relación al fortalecimiento Institucional, es contemplado en el Componente 3 del Programa que estará enfocado en fortalecer la capacidad de los subejecutores para la formulación de una cartera de proyectos. A su vez, también se dedicarán recursos al fortalecimiento institucional en base a las necesidades de cada UEP.

- (xiii) Se hizo un racconto del trabajo realizado por la SSHyDH durante el año 2016 y la metodología de trabajo desarrollada para la formulación de proyectos a mayor escala. Se informó que los criterios de elegibilidad del proyecto serán difundidos y compartidos públicamente una vez que hayan sido acordados con el Banco e incluidos en la versión final del Manual Operativo.
- (xiv) Respecto del manejo de suelos, el proyecto priorizará las áreas en donde la situación dominial cumpla con los criterios de elegibilidad y permita las subdivisiones y la asignación de derechos de propiedad a las familias beneficiarias a plazos y costos razonables.
- (xv) En relación a la población indígena, se destacó la importancia de las Mesas de Gestión, un espacio orientado a desarrollar soluciones participativas y comunitarias para cada proyecto y área de intervención. Tienen el objetivo de garantizar la protección de derechos humanos a través de procesos de diálogo participativo con las comunidades y de la preparación de Planes para Poblaciones Indígenas, cuando corresponda.
- (xvi) En relación al costo estimado por lote, el programa incorporará montos mínimos y máximos diferenciados por región en línea con lo que ya se realiza en el PROMEBA.
- (xvii) Respecto de las potenciales relocalizaciones, es importante destacar que el programa no prevé realizar este tipo de procesos, salvo como último recurso. Sin embargo, en el caso de que fuera necesaria una relocalización, se preparará un Plan de Reasentamiento específico, siguiendo los lineamientos detallados en el Marco de Política de Reasentamiento del Programa.
- (xviii) En la preparación de los Planes de Gestión Ambiental y Social se analizará la normativa nacional, provincial y municipal y las brechas entre dichas normativas y las políticas del Banco Mundial, y se incorporarán las medidas específicas que se requieran para salvar dichas brechas para cada caso en particular.

6- Material Fotográfico

I. Invitaciones a eventos de socialización de los Marcos del Programa

LOS INVITAMOS A FORMAR PARTE DEL

EVENTO DE SOCIALIZACIÓN DEL MARCO DE GESTIÓN AMBIENTAL Y SOCIAL PROGRAMA INTEGRAL DE HÁBITAT Y SUBSIDIO A LA VIVIENDA

La Unidad Ejecutora de Programa (UEP) de la Secretaría de Vivienda y Hábitat del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, tiene el agrado de invitar al evento de divulgación y socialización del Marco de Gestión Ambiental y Social (MGAS) del Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda.

El evento contará con la participación de representantes del Ministerio del Interior, autoridades locales, actores gubernamentales y no gubernamentales, sistemas de ONG y del sector ambiental.

Con la finalidad de mantener un diálogo participativo sobre el MGRS, se espera contar con su presencia en el evento de socialización.

Lunes 5 de Diciembre a las 13:00 hs

Polideportivo de Colinas de Peralta Ramos
Calle Ernesto Alberti N° 1522, Mar del Plata, Buenos Aires

HÁBITATNACIÓN
SECRETARÍA DE VIVIENDA Y HABITAT

Ministerio del Interior,
Obras Públicas y Vivienda
Presidencia de la Nación

LOS INVITAMOS A FORMAR PARTE DEL

EVENTO DE SOCIALIZACIÓN DEL MARCO DE GESTIÓN AMBIENTAL Y SOCIAL PROGRAMA INTEGRAL DE HÁBITAT Y SUBSIDIO A LA VIVIENDA

La Unidad Ejecutora de Programa (UEP) de la Secretaría de Vivienda y Hábitat del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, tiene el agrado de invitar al evento de divulgación y socialización del Marco de Gestión Ambiental y Social (MGAS) del Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda.

El evento contará con la participación de representantes del Ministerio del Interior, autoridades locales, actores gubernamentales y no gubernamentales, sistemas de ONG y del sector ambiental.

Con la finalidad de mantener un diálogo participativo sobre el MGRS, se espera contar con su presencia en el evento de socialización.

Miércoles 7 de Diciembre a las 10:30 hs

Nave Universitaria
Maz 25, Ciudad de Mendoza, Mendoza

HÁBITATNACIÓN
SECRETARÍA DE VIVIENDA Y HABITAT

Ministerio del Interior,
Obras Públicas y Vivienda
Presidencia de la Nación

LOS INVITAMOS A FORMAR PARTE DEL

EVENTO DE SOCIALIZACIÓN DEL MARCO DE GESTIÓN AMBIENTAL Y SOCIAL PROGRAMA INTEGRAL DE HÁBITAT Y SUBSIDIO A LA VIVIENDA

La Unidad Ejecutora de Programa (UEP) de la Secretaría de Vivienda y Hábitat del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, tiene el agrado de invitar al evento de divulgación y socialización del Marco de Gestión Ambiental y Social (MGAS) del Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda.

El evento contará con la participación de representantes del Ministerio del Interior, autoridades locales, actores gubernamentales y no gubernamentales, sistemas de ONG y del sector ambiental.

Con la finalidad de mantener un diálogo participativo sobre el MGAS, se espera contar con su presencia en el evento de socialización.

Miércoles 14 de Diciembre a las 11:00 hs

Agencia Córdoba de Inversión y Financiamiento
Rivers Indarte 1523, 2do piso (S+M -Salón de Usos Múltiples)
Ciudad de Córdoba, Córdoba

HÁBITATNACIÓN
SECRETARÍA DE VIVIENDA Y HABITAT

Ministerio del Interior,
Obras Públicas y Vivienda
Presidencia de la Nación

LOS INVITAMOS A FORMAR PARTE DEL

EVENTO DE SOCIALIZACIÓN DEL MARCO DE GESTIÓN AMBIENTAL Y SOCIAL PROGRAMA INTEGRAL DE HÁBITAT Y SUBSIDIO A LA VIVIENDA

La Unidad Ejecutora de Programa (UEP) de la Secretaría de Vivienda y Hábitat del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, tiene el agrado de invitar al evento de divulgación y socialización del Marco de Gestión Ambiental y Social (MGAS) del Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda.

El evento contará con la participación de representantes del Ministerio del Interior, autoridades locales, actores gubernamentales y no gubernamentales, sistemas de ONG y del sector ambiental.

Con la finalidad de mantener un diálogo participativo sobre el MGAS, se espera contar con su presencia en el evento de socialización.

Viernes 16 de Diciembre a las 09:30 hs

Dirección General de Rentas - Salón de reuniones
24 de Septiembre 903, San Miguel de Tucumán, Tucumán

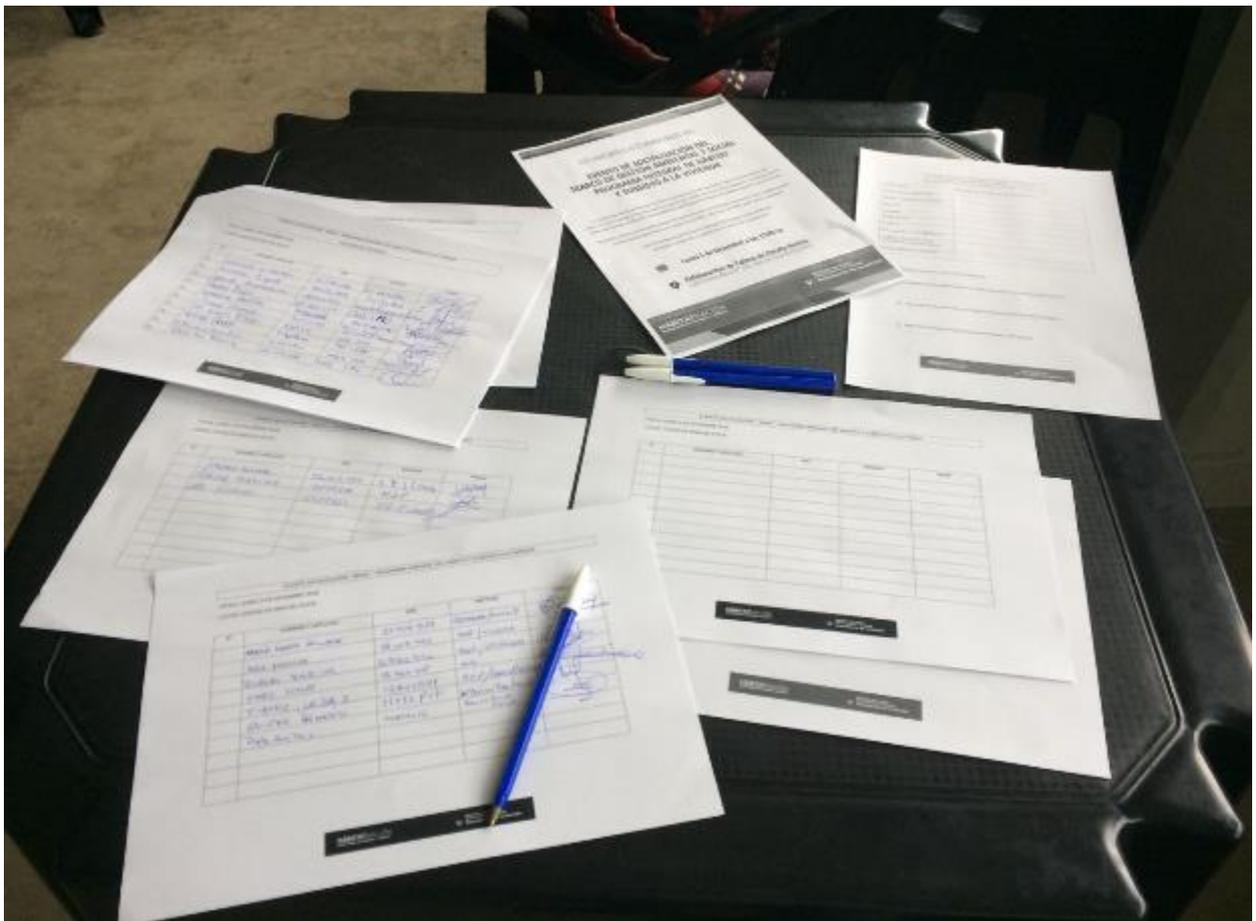
HÁBITATNACIÓN
SECRETARÍA DE VIVIENDA Y HABITAT

Ministerio del Interior,
Obras Públicas y Vivienda
Presidencia de la Nación

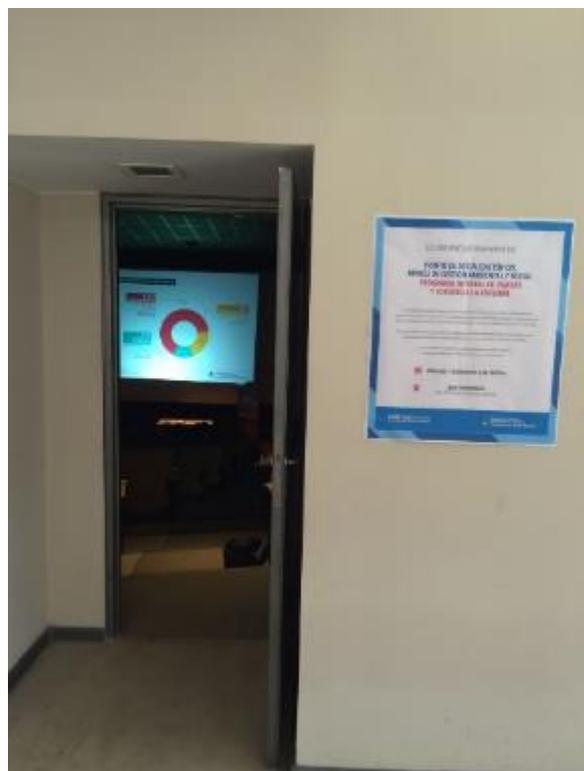
II. Registro fotográfico de los eventos

- Ciudad de Mar del Plata





- Ciudad de Mendoza









- Ciudad de Córdoba



- Ciudad de Córdoba



- Ciudad de San Miguel de Tucumán



- Ciudad de San Miguel de Tucumán



III. Publicación de documentos: Captura de pantalla Biblioteca Digital en web del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda

A continuación se visualiza captura de pantalla:



IV. Difusión/ Cobertura de los eventos: Extractos de la prensa

- Ciudad de Mar del Plata



Municipalidad de
General Pueyrredon

Error

f t y e r

INICIO | MAR DEL PLATA | MUNICIPALIDAD | TRÁMITES | TRANSPARENCIA | TURISMO | NOTICIAS

Q

Noticias - Planeamiento

Lunes 05 de Diciembre de 2016 - 19:15 hs

En el Polideportivo de Colinas de Peralta Ramos

Se realizó reunión sobre el Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda

Ante representantes de la Secretaría de Vivienda y Hábitat del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Viviendas, Guillermo de Paz valoró la relación "muy directa con Nación. Se trabaja junto al Banco Mundial en un programa de financiamiento para promover el subsidio a la vivienda y, por otro lado, el mejoramiento integral de Hábitat.

Twitter

imprimir | enviar | pdf

El secretario de Obras y Planeamiento Urbano del partido de General Pueyrredon, Arq. Guillermo de Paz, encabezó este lunes una reunión de divulgación y socialización del Marco de Gestión Ambiental y Social (MGAS) del Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda, junto a representantes de la Secretaría de Vivienda y Hábitat del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Viviendas de Nación.

Acompañado por la directora general de Salud, Patricia Fortina, y los representantes del Ministerio de Desarrollo Social de Nación y Provincia a nivel local, Florencia Ranellucci y Daniel Núñez respectivamente, de Paz manifestó que "hemos encontrado una relación muy directa con Nación y eso se ve reflejado en los convenios que hemos ido firmando".

"Desde la Municipalidad hemos respondido con seriedad y profesionalismo, pero sobre todo mucho amor al trabajo. Por esto estamos muy contentos con este ida y vuelta que nos permite mejorar. Queremos participar activamente en este sentido", afirmó en la reunión que tuvo lugar en el Polideportivo de Colinas de Peralta Ramos.

A su turno, Mariana Barrera, Directora de Desarrollo Sostenible de la Subsecretaría de Hábitat y Desarrollo Humano, de la Secretaría de Vivienda y Hábitat del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Viviendas de Nación, explicó que "estamos trabajando junto al Banco Mundial en un programa de financiamiento para promover el subsidio a la vivienda y, por otro lado, el mejoramiento integral de Hábitat".

"Junto al Banco Mundial hemos desarrollado un Marco de Gestión Ambiental y Social con la idea de compartir con la comunidad y los potenciales beneficiarios de nuestras intervenciones. Este encuentro tuvo el objeto de promover el diálogo participativo, en el que nosotros contamos lo que estamos realizando y resolver sus consultas, conversando con las organizaciones, vecinos y representantes del Municipio", dijo.

"Lo que estamos trabajando desde la Subsecretaría de Vivienda, es con subsidio al frente orientado al PROCREAR y, desde la subsecretaría de Hábitat, el mejoramiento integral del Hábitat, que llamamos a las intervenciones en los barrios precarios. Nosotros llevamos agua, cloacas, equipamientos comunitarios, iluminación, etcétera. Siempre, con un componente muy fuerte de desarrollo humano, que el trabajo con la comunidad".

"Desde el Ministerio del Interior estamos trabajando fuertemente en el mejoramiento de los barrios precarios del país", concluyó Barrera.

MI

BUSCADOR NOTICIAS

Por palabra clave

De

- Todos -

Buscar

- Ciudad de Mendoza



Lunes 26/12 Hk. Mendoza 17.8°C

UNO

VIVUS.COM.AR

0%
Interés y costos

EN TU PRIMER PRÉSTAMO
El único préstamo en el que devolvés solo lo que pedís

PROBALO

MENDOZA Viernes 09 de Diciembre de 2016

Presentaron el Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda

La Provincia fue seleccionada, junto a otras cuatro, para la implementación de este Programa, que financia el Banco Mundial, y que tiene por finalidad promover el subsidio a la vivienda y el mejoramiento integral del hábitat.

Facebook Twitter Google+ Imprimir



El titular del IPV, Damián Salamone, encabezó una jornada de divulgación y socialización del Marco de Gestión Ambiental y Social (MGAS) del Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda, junto a representantes de la Secretaría de Vivienda y Hábitat del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Viviendas de Nación.

"Valoramos la gran oportunidad que tiene nuestra provincia para acercar soluciones a los sectores más vulnerables del Gran Mendoza, mediante la intervención de este Programa", manifestó Salamone al dar inicio al evento.

Además el funcionario agregó: "Gracias a la calidad de los proyectos enviados y a la gestión realizada en Nación, se logró que Mendoza fuera seleccionada como una de las 5 provincias a intervenir en todo el país".

En este sentido, el titular del IPV, subrayó que "su implementación será a partir del primer semestre del año próximo en las áreas metropolitanas. A través de estos proyectos se volcarán los recursos donde son realmente necesarios, en función a la demanda y a la problemática que sufren estos sectores".

A su turno, Mariana Barrera, directora de Desarrollo Sostenible de la Subsecretaría de Hábitat y Desarrollo Humano de Nación, explicó que "estamos trabajando junto al Banco Mundial en un programa de financiamiento para promover el subsidio a la vivienda y el mejoramiento integral del hábitat".

"Este encuentro tiene el objeto de promover el diálogo participativo, en el que nosotros contamos lo que estamos realizando, damos los marcos de acción para la ejecución del Programa y compartimos con los actores involucrados los documentos elaborados por esta Subsecretaría y el Banco Mundial", sostuvo Barrera.

Por su parte, Sebastián Rosales, representante de la Subsecretaría de Vivienda y Hábitat, recalzó que "desde el Ministerio del Interior estamos trabajando en el mejoramiento integral del hábitat, que llamamos a las intervenciones en los barrios precarios. Nosotros llevamos agua, cloacas, equipamientos comunitarios, iluminación, etc, siempre con un componente muy fuerte de desarrollo humano, que es el trabajo con la comunidad".



PODEDA EL RELATOR de la mano de PEPE REGINATO Y FERNANDO GABRIELLI

JUEVES 10 DE DICIEMBRE 7 21HS **\$600** POR PERSONA

MIRADOR LOUNGE & RESTAURANT SHERATON MENDOZA HOTEL

Reservar en: **RESERVAS: 441 5500**
RESERVAS.MENDOZA@SHERATON-MENDOZA.COM

- MÁS LEÍDAS**
- 1 Revelan toda la plata que se gastó Terver en sus cuatro días de fiesta
 - 2 Murió el hombre "más sucio de Europa"
 - 3 Chocó contra una tranquera y murió
 - 4 Piden prudencia para cruzar a Chile
 - 5 Murió el cantante George Michael

SEGUINOS EN FACEBOOK

0%
Interés y costos

EN TU PRIMER PRÉSTAMO

El único préstamo en el que devolvés solo lo que pedís

APROVECHALO

VIVUS.COM.AR

Sumate a la comunidad **NEO**

- Ciudad de Córdoba

PORTAL DE NOTICIAS





[INICIO](#) | [SECCIONES](#) | [POR DEPARTAMENTO](#) | [GOBERNADOR](#) | [CORRESPONSALÍA](#)



14 de diciembre de 2016
Información General

Se presentó el Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda

Desarrollo Social participó del encuentro de socialización y divulgación del Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda.



















desarrollo social, Programa Integral de Hábitat, Subsidio a la Vivienda

ÚLTIMAS NOTICIAS L

- Situación de las localidades afectadas por las lluvias
- Corresponsalia - Compacto 9 Horas -
- Se conformó el Consejo de Conservación de Suelos de Juárez Celman



DENGUE
CHIKUNGUNYA
ZIKA

SE PREVIENEN
ENTRE
TODOS

desarrollo social, Programa Integral de Hábitat, Subsidio a la Vivienda Volver

Inicio » Información General » Se presentó el Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda



V. Formulario digitalizado del registro de participantes de cada uno de los eventos de socialización

- Ciudad de Mar del Plata

EVENTO SOCIALIZACIÓN – MGAS – PROGRAMA INTEGRAL DEL HÁBITAT Y SUBSIDIO A LA VIVIENDA
REGISTRO DE ASISTENCIA

FECHA: LUNES 5 DE DICIEMBRE 2016
LUGAR: CIUDAD DE MAR DEL PLATA

N°	NOMBRE Y APELLIDO	DNI	ENTIDAD	FIRMA
1	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
2	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
3	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
4	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
5	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
6	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
7	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
8	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
9	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
10	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]



EVENTO SOCIALIZACIÓN – MGAS – PROGRAMA INTEGRAL DEL HÁBITAT Y SUBSIDIO A LA VIVIENDA
REGISTRO DE ASISTENCIA

FECHA: LUNES 5 DE DICIEMBRE 2016
LUGAR: CIUDAD DE MAR DEL PLATA

N°	NOMBRE Y APELLIDO	DNI	ENTIDAD	FIRMA
11	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
12	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
13	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
14	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
15	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
16	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
17	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
18	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
19	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
20	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]



EVENTO SOCIALIZACIÓN – MGAS – PROGRAMA INTEGRAL DEL HÁBITAT Y SUBSIDIO A LA VIVIENDA

FECHA: LUNES 5 DE DICIEMBRE 2016

LUGAR: CIUDAD DE MAR DEL PLATA

Nº	NOMBRE Y APELLIDO	DNI	ENTIDAD	FIRMA



EVENTO SOCIALIZACIÓN – MGAS – PROGRAMA INTEGRAL DEL HÁBITAT Y SUBSIDIO A LA VIVIENDA

FECHA: LUNES 5 DE DICIEMBRE 2016

LUGAR: CIUDAD DE MAR DEL PLATA

Nº	NOMBRE Y APELLIDO	DNI	ENTIDAD	FIRMA



- Ciudad de Mendoza

REGISTRO DE ASISTENCIA

FECHA: MIERCOLES 7 DE DICIEMBRE 2016

LUGAR: CIUDAD DE MENDOZA

N°	NOMBRE Y APELLIDO	DNI	ENTIDAD	FIRMA
1	Fernando García	27.100.100	Asociación de Vecinos	[Firma]
2	Verónica López	25.000.100	Asociación de Vecinos	[Firma]
3	Luzmila Pardo	26.000.100	[Entidad]	[Firma]
4	Carlos Sánchez	28.000.100	[Entidad]	[Firma]
5	[Nombre]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
6	[Nombre]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
7	[Nombre]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
8	[Nombre]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]



10	[Nombre]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
11	[Nombre]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
12	[Nombre]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
13	[Nombre]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
14	[Nombre]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
15	[Nombre]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
16	[Nombre]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
17	[Nombre]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
18	[Nombre]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
19	[Nombre]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]



NOMBRE	INSTITUCIÓN A LA QUE PERTENECEN	CORREO	TEL. CONTACTO	FIRMA
José Esteban	[Firma]
José María	[Firma]
...	[Firma]
...	[Firma]
...	[Firma]
...	[Firma]
...	[Firma]
...	[Firma]
...	[Firma]
...	[Firma]

EVENTO SOCIALIZACIÓN – MGAS – PROGRAMA INTEGRAL DEL HÁBITAT Y SUBSIDIO A LA VIVIENDA
REGISTRO DE ASISTENCIA

FECHA: MIERCOLES 7 DE DICIEMBRE 2016
LUGAR: CIUDAD DE MENDOZA

N°	NOMBRE Y APELLIDO	DNI	ENTIDAD	FIRMA
20	José María	...	...	[Firma]
21	[Firma]
22	[Firma]
23	[Firma]
24	[Firma]
25	[Firma]
26	[Firma]
27	[Firma]
28	[Firma]
29	[Firma]

- Ciudad de Córdoba

EVENTO SOCIALIZACIÓN - MGAS - PROGRAMA INTEGRAL DEL HÁBITAT Y SUBSIDIO A LA VIVIENDA
REGISTRO DE ASISTENCIA

FECHA: MIÉRCOLES 14 DE DICIEMBRE 2016

LUGAR: CIUDAD DE CÓRDOBA

	NOMBRE	APELLIDO	DNI	FIRMA
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

EVENTO SOCIALIZACIÓN - MGAS - PROGRAMA INTEGRAL DEL HÁBITAT Y SUBSIDIO A LA VIVIENDA
REGISTRO DE ASISTENCIA

FECHA: MIÉRCOLES 14 DE DICIEMBRE 2016

LUGAR: CIUDAD DE CÓRDOBA

31	...	...	...	...
32	...	...	...	...
33	...	...	...	...
34	...	...	...	...
35	...	...	...	...
36	...	...	...	...
37	...	...	...	...
38	...	...	...	...
39	...	...	...	...
40	...	...	...	...
41	...	...	...	...
42	...	...	...	...
43	...	...	...	...
44	...	...	...	...
45	...	...	...	...
46	...	...	...	...
47	...	...	...	...
48	...	...	...	...
49	...	...	...	...
50	...	...	...	...

EVENTO SOCIALIZACIÓN – MGAS – PROGRAMA INTEGRAL DEL HÁBITAT Y SUBSIDIO A LA VIVIENDA
REGISTRO DE ASISTENCIA

FECHA: MIÉRCOLES 14 DE DICIEMBRE 2016
LUGAR: CIUDAD DE CORDOBA

Nº	NOMBRE Y APELLIDOS	DNI	ENTE	FIRMA
1	Francisco Lopez	22.201.114	MGAS	[Firma]
2	Roberto de la Cruz	22.201.114	MGAS	[Firma]
3	Aldo Espinosa	22.201.114	MGAS	[Firma]
4	Carlos Pineda	22.201.114	MGAS	[Firma]
5	Roberto de la Cruz	22.201.114	MGAS	[Firma]
6	Ruben Pineda	22.201.114	MGAS	[Firma]
7	Roberto de la Cruz	22.201.114	MGAS	[Firma]
8	Ruben Pineda	22.201.114	MGAS	[Firma]

EVENTO SOCIALIZACIÓN – MGAS – PROGRAMA INTEGRAL DEL HÁBITAT Y SUBSIDIO A LA VIVIENDA
REGISTRO DE ASISTENCIA

FECHA: MIÉRCOLES 14 DE DICIEMBRE 2016
LUGAR: CIUDAD DE CORDOBA

Nº	NOMBRE	DNI	ENTE	FIRMA
15	Alta Lopez	22.201.114	MGAS	[Firma]
16	Daniela de la Cruz	22.201.114	MGAS	[Firma]
17	Roberto de la Cruz	22.201.114	MGAS	[Firma]
18	Roberto de la Cruz	22.201.114	MGAS	[Firma]
19	Roberto de la Cruz	22.201.114	MGAS	[Firma]
20	Roberto de la Cruz	22.201.114	MGAS	[Firma]
21	Roberto de la Cruz	22.201.114	MGAS	[Firma]
22	Roberto de la Cruz	22.201.114	MGAS	[Firma]
23	Roberto de la Cruz	22.201.114	MGAS	[Firma]
24	Roberto de la Cruz	22.201.114	MGAS	[Firma]

- Ciudad de Tucumán

EVENTO SOCIALIZACIÓN – MGAS – PROGRAMA INTEGRAL DEL HÁBITAT Y SUBSIDIO A LA VIVIENDA				
REGISTRO DE ASISTENCIA				
FECHA: VIERNES 16 DE DICIEMBRE 2016				
LUGAR: SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, PROVINCIA DE TUCUMÁN				
N°	NOMBRE Y APELLIDO	DNI	ENTIDAD	FIRMA
1	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
2	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
3	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
4	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
5	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
6	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
7	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
8	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
9	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
10	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]



EVENTO SOCIALIZACIÓN – MGAS – PROGRAMA INTEGRAL DEL HÁBITAT Y SUBSIDIO A LA VIVIENDA				
REGISTRO DE ASISTENCIA				
FECHA: VIERNES 16 DE DICIEMBRE 2016				
LUGAR: SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, PROVINCIA DE TUCUMÁN				
N°	NOMBRE Y APELLIDO	DNI	ENTIDAD	FIRMA
21	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
22	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
23	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
24	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
25	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
26	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
27	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
28	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
29				[Firma]
30				



EVENTO SOCIALIZACIÓN – MGAS – PROGRAMA INTEGRAL DEL HÁBITAT Y SUBSIDIO A LA VIVIENDA

REGISTRO DE ASISTENCIA

FECHA: VIERNES 16 DE DICIEMBRE 2016

LUGAR: SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, PROVINCIA DE TUCUMÁN

N°	NOMBRE Y APELLIDO	DNI	ENTIDAD	FIRMA
11	Barbara Corradi	42 430 444	Asociación de Vecinos	[Firma]
12	Guillermo Coradi	27 430 444	Asociación de Vecinos	[Firma]
13	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
14	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
15	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
16	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
17	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
18	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
19	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]
20	[Firma]	[DNI]	[Entidad]	[Firma]

HABITACIÓN

Ministerio de Hábitat,
Urbanismo y Vivienda
Presidencia de la Nación

VI. Modelo Formulario entregado en el evento de socialización - Formularios completos digitalizados

- Ciudad de Mar del Plata

Evento de socialización del Marco de Gestión Ambiental y Social
 Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda
 Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda – Préstamo BIRF

Fecha y lugar	Mar del Plata, lunes 5 de diciembre de 2016
Nombre de la organización	<i>Comunidad de vecinos "El Jardín"</i>
Nombre y apellido del asistente	<i>María González</i>
Dirección	<i>Avda. 25 de Mayo, 1234</i>
Localidad	<i>Mar del Plata</i>
Código Postal	<i>7600</i>
Provincia	<i>Buenos Aires</i>
Dirección de Correo Electrónico	<i>maria.gonzalez@comunidadeljardin.com.ar</i>
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	<i>Vecinal</i>
¿Integra alguna red de ONG?	<i>Sí</i>

Cuestionario acerca del evento de socialización

1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

- Subsidio por campo hockey para utilizarlo como cancha de fútbol
- loteros
- trabajos por aceptar viviendas precarias

2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

Incrementar presupuesto y atención en desarrollo humano, especialmente niños y jóvenes

3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa



Evento de socialización del Marco de Gestión Ambiental y Social
 Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda
 Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda – Préstamo BIRF

Fecha y lugar	Mar del Plata, lunes 5 de diciembre de 2016
Nombre de la organización	Asociación de Vecinos de Mar del Plata
Nombre y apellido del asistente	Roberto M. Martínez
Dirección	C. Barrantes 1114 57
Localidad	Mar del Plata
Código Postal	7600
Provincia	Buenos Aires
Dirección de Correo Electrónico	roberto.martinez@asociacionvecinosmdp.com.ar
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	Proyectos de mejoramiento de viviendas, obras de infraestructura, etc.
¿Integra alguna red de ONG?	Sí

Cuestionario acerca del evento de socialización

1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

- Mayor articulación entre niveles e instituciones
- Mayor recursos en materia vivienda social

3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

- Continuar con los proyectos



Evento de socialización del Marco de Gestión Ambiental y Social
 Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda
 Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda – Préstamo BIRF

Fecha y lugar	Mar del Plata, lunes 5 de diciembre de 2016
Nombre de la organización	
Nombre y apellido del asistente	
Dirección	
Localidad	
Código Postal	
Provincia	
Dirección de Correo Electrónico	
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	
¿Integra alguna red de ONG?	

Cuestionario acerca del evento de socialización

1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

MÁS ENFOQUE en la parte social

2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

INVESTIGANDO, REPERCIR las escaleras con los referentes de los barrios

3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

mejor INFRAESTRUCTURA (calles - casas cunetas - etc)
 mayor presupuesto en lo social,
 y contar como e.p. Los Pomeranos (buscar soluciones de tierras)



- Ciudad de Mendoza

Fecha y lugar	Ciudad de Mendoza, 7 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	IPV
Nombre y apellido del asistente	María José González
Dirección	Av. San Martín 123
Localidad	Ciudad de Mendoza
Código Postal	5500
Provincia	Mendoza
Dirección de Correo Electrónico	maria.jose.gonzalez@ipv.org.ar
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	Trabajo Social
¿Integra alguna red de ONG?	Sí

Cuestionario acerca del evento de socialización

- 1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?
CLARIFICAR CRITERIO DE OPORTUNIDAD
- 2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?
CONSULTA CONSTANTE CON LAS PROVINCIAS
SUS REPRESENTANTES Y RETRO ALIMENTANDO
PROCEDIMIENTO!
- 3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

✓

habitat@mininterior.gob.ar



Fecha y lugar	Ciudad de Mendoza, 7 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	
Nombre y apellido del asistente	
Dirección	
Localidad	
Código Postal	
Provincia	
Dirección de Correo Electrónico	
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	
¿Integra alguna red de ONG?	

Cuestionario acerca del evento de socialización

1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

Controlar la triple restricción: plazo-costo-calidad
ALCANCE

2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

GESTION INTEGRADA DE PROYECTOS

3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

SOY OPTIMISTA Y QUIERO VER DESARROLLO Y RESC

habitat@mininterior.gob.ar



Nombre de la organización	<i>[Handwritten]</i>
Nombre y apellido del asistente	<i>[Handwritten]</i>
Dirección	<i>[Handwritten]</i>
Localidad	<i>[Handwritten]</i>
Código Postal	<i>[Handwritten]</i>
Provincia	<i>[Handwritten]</i>
Dirección de Correo Electrónico	<i>[Handwritten]</i>
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	<i>[Handwritten]</i>
¿Integra alguna red de ONG?	<i>[Handwritten]</i>

Questionario acerca del evento de socialización

1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

Clarificar la especificación de fondos según la entidad de proyectos.

2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

Estudiando detalladamente la formulación del proyecto.

3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

que el proyecto abarque una solución integral

habitat@mininterior.gob.ar



[Handwritten signature]

Fecha y lugar	Ciudad de Mendoza, 7 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	[Handwritten text]
Nombre y apellido del asistente	[Handwritten text]
Dirección	[Handwritten text]
Localidad	[Handwritten text]
Código Postal	[Handwritten text]
Provincia	[Handwritten text]
Dirección de Correo Electrónico	[Handwritten text]
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	[Handwritten text]
¿Integra alguna red de ONG?	[Handwritten text]

Cuestionario acerca del evento de socialización

1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

Cualquier proyecto, si logra mirar el hábitat con "integridad" y no
 tendrá que abarcar una amplia variedad de intervenciones
 o todo deberá coordinarse.

2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

Depende del proyecto. No se puede generalizar

3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

Unificar "autosilos", y lo más importante, más allá del fin
 no perder la visión del "proyecto" y trabajar las fases o etapas de
 mismo, con el financiamiento que el estado define a tal fin

habitat@mininterior.gob.ar



Fecha y lugar	Ciudad de Mendoza, 7 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	
Nombre y apellido del asistente	
Dirección	
Localidad	
Código Postal	
Provincia	
Dirección de Correo Electrónico	
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	
¿Integra alguna red de ONG?	

Cuestionario acerca del evento de socialización

1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

Trabajemos sobre proyectos integrales o lo que sería recomendable disminuir las "ventanillas de atención del Estado"

2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

Con una combinación de medidas de tipo estructural y No estructural con compromiso serio del Estado.

3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

Sugiero una "mirada" sobre el traspaso de recursos del hacia los prestadores de servicios públicos en forma de o infraestructura que estos reciben y usufructúan, sin ~~ninguna~~ previo; quizás de aquí surja alguna recuperación de fondos para utilizar en otros aspectos del programa.

habitat@mininterior.gob.ar



[Handwritten signature]
Ing. Demas
Depto H2
IPV.

Fecha y lugar	Ciudad de Mendoza, 7 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	
Nombre y apellido del asistente	
Dirección	
Localidad	
Código Postal	
Provincia	
Dirección de Correo Electrónico	
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	
¿Integra alguna red de ONG?	

Cuestionario acerca del evento de socialización

1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

Coordinar las diferentes ventanilla

2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

Mejorar la participación y potenciar nuevas unidades ejecutoras

3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

habitat@mininterior.gob.ar



Fecha y lugar	Ciudad de Mendoza, 7 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	
Nombre y apellido del asistente	
Dirección	
Localidad	
Código Postal	
Provincia	
Dirección de Correo Electrónico	
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	
¿Integra alguna red de ONG?	

Cuestionario acerca del evento de socialización

- 1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

Dar amplitud al programa. No tener que sacar partes del proyecto

- 2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

- 3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

habitat@mininterior.gob.ar



Fecha y lugar	Ciudad de Mendoza, 7 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	
Nombre y apellido del asistente	
Dirección	
Localidad	
Código Postal	
Provincia	
Dirección de Correo Electrónico	
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	
¿Integra alguna red de ONG?	

Cuestionario acerca del evento de socialización

- 1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

- 2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

- 3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

habitat@mininterior.gob.ar



Nombre de la organización	<i>[Handwritten text]</i>
Nombre y apellido del asistente	<i>[Handwritten text]</i>
Dirección	<i>[Handwritten text]</i>
Localidad	<i>[Handwritten text]</i>
Código Postal	<i>[Handwritten text]</i>
Provincia	<i>[Handwritten text]</i>
Dirección de Correo Electrónico	<i>[Handwritten text]</i>
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	<i>[Handwritten text]</i>
¿Integra alguna red de ONG?	<i>[Handwritten text]</i>

Cuestionario acerca del evento de socialización

- 1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?
- 2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?
- 3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

que se prevea la integración con o mejor dicho la articulación con otros programas y la simultaneidad en su aplicación

habitat@mininterior.gob.ar



Fecha y lugar	Ciudad de Mendoza, 7 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	
Nombre y apellido del asistente	
Dirección	
Localidad	
Código Postal	
Provincia	
Dirección de Correo Electrónico	
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	
¿Integra alguna red de ONG?	

Cuestionario acerca del evento de socialización

- 1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

Integrarla con los otros Programas de la Secretaría de vivienda

- 2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

Consolidando los procesos de formulación y abordaje del territorio como un "todo"

- 3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

Las dos anteriores

habitat@mininterior.gob.ar



Nombre de la organización	Asociación de Vecinos de la Ciudad de Buenos Aires
Nombre y apellido del asistente	Ana María
Dirección	Carretera de la Evita, Ciudad de Buenos Aires
Localidad	La Plata
Código Postal	7600
Provincia	Buenos Aires
Dirección de Correo Electrónico	ana.maria@asociacionvecinos.org.ar
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	Desarrollo comunitario y social
¿Integra alguna red de ONG?	Sí

Questionario acerca del evento de socialización

1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

Elaborar instructivos para desarrollar los marcos
proyectos, con claridad en los requisitos para elegibilidad
Unificar una única recepción de los proyectos

2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

Planificando el desarrollo de proyectos desde la p
de cada barrio, focalizado en pequeños barrios que
se integren al entorno

3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

Ampliar los fondos
Agilizar la evaluación
Cambiar los financiadores

habitat@mininterior.gob.ar



- Ciudad de Córdoba

Evento de socialización del Marco de Gestión Ambiental y Social | Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda | Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda – Préstamo BIRF

Fecha y lugar	Ciudad de Córdoba, 14 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	[Redacted]
Nombre y apellido del asistente	[Redacted]
Dirección	[Redacted]
Localidad	[Redacted]
Código Postal	[Redacted]
Provincia	[Redacted]
Dirección de Correo Electrónico	[Redacted]
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	[Redacted]
¿Integra alguna red de ONG?	

Cuestionario acerca del evento de socialización

- 1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?
 - Incorporar criterios de selección que sean capaces de evaluar las capacidades de las poblaciones beneficiarias y las condiciones con las que cuentan o no cuentan, al margen de los criterios
- 2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?
 - Entendiendo el beneficio de la población y no como destrucción/evacuación - elegibilidad urbana / o política.
 - Recordar al otro el CAPACIDADES y como potencial en lo que el proyecto de Desarrollo Humano, solo como condiciones "transitorias" que son capaces de dejar CAPACIDAD INSTALAR Comunidad
- 3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

habitat@mininterior.gob.ar



Fecha y lugar	Ciudad de Córdoba, 14 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	[Handwritten text]
Nombre y apellido del asistente	[Handwritten text]
Dirección	[Handwritten text]
Localidad	[Handwritten text]
Código Postal	[Handwritten text]
Provincia	[Handwritten text]
Dirección de Correo Electrónico	[Handwritten text]
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	[Handwritten text]
¿Integra alguna red de ONG?	[Handwritten text]

Cuestionario acerca del evento de socialización

- 1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

Mayor presupuesto al desarrollo humano

- 2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

Valorizar el componente social con mayor presencia en territorio

- 3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

La articulación entre las diferentes áreas no sean motivo de obstaculización en el proyecto (regularización domical) tierras fiscales nacionales

habitat@mininterior.gob.ar



Fecha y lugar	Ciudad de Córdoba, 14 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	
Nombre y apellido del asistente	
Dirección	
Localidad	
Código Postal	
Provincia	
Dirección de Correo Electrónico	
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	
¿Integra alguna red de ONG?	

Cuestionario acerca del evento de socialización

- 1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?
que en el área de Desarrollo Humano se promueva el fortalecimiento de las ONG que se desempeñan en el territorio para estar en condiciones cuando la obra
- 2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?
Los riesgos se atenúan considerando partir de la profundización del trabajo social con la comunidad ya que toda obra se realiza para ser vivida
- 3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa
Como programa de Hábitat es necesario atender no solo cuestiones de infraestructura sino atender a las necesidades de salud, laboral, etc y trabajo que es lo que va a permitir realmente la



Fecha y lugar	Ciudad de Córdoba, 14 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	
Nombre y apellido del asistente	
Dirección	
Localidad	Córdoba
Código Postal	
Provincia	
Dirección de Correo Electrónico	
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	
¿Integra alguna red de ONG?	

Questionario acerca del evento de socialización

- 1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?
 * Componente de Desarrollo Humano = fomentar la continuidad del acompañamiento pos obra (prolongado en tiempo) = Ver articulación con otros ministerios (ej. S. de H.)
- 2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?
 Sosteniendo el trabajo conjunto con la comunidad es cruciallos permanentemente Ver cuales son sus necesidades reales.
- 3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa
 * Sustenir las redes de prestación.
 * Articular con las redes locales para que el trabajo sea continuado y organizado de la Sociedad Civil.

habitat@mininterior.gob.ar



Fecha y lugar	Ciudad de Córdoba, 14 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	
Nombre y apellido del asistente	
Dirección	
Localidad	
Código Postal	
Provincia	
Dirección de Correo Electrónico	
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	
¿Integra alguna red de ONG?	

Cuestionario acerca del evento de socialización

1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

Darle a la parte social el presupuesto necesario para llevar adelante proyectos sociales sostenibles en el tiempo, coordinación de todas las áreas intervinientes.

2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

Que sea acorde a la realidad las intervenciones de gobiernos, con presupuestos/intervenciones/comunidades rios para ser viables.

3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

habitat@mininterior.gob.ar



Fecha y lugar	Ciudad de Córdoba, 14 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	
Nombre y apellido del asistente	
Dirección	
Localidad	
Código Postal	
Provincia	
Dirección de Correo Electrónico	
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	
¿Integra alguna red de ONG?	

Cuestionario acerca del evento de socialización

- 1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

Aportes de Financiamiento en costas de mano de obra y deslinde de los lotes a intervenir

- 2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

Para evitar reasentamientos de la gente, reubicar en zonas de riesgo a sus hogares de origen

- 3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

Designar por región un representante en el tema regularización dominial.

habitat@mininterior.gob.ar



Fecha y lugar	Ciudad de Córdoba, 14 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	[Redacted]
Nombre y apellido del asistente	[Redacted]
Dirección	[Redacted]
Localidad	[Redacted]
Código Postal	[Redacted]
Provincia	[Redacted]
Dirección de Correo Electrónico	[Redacted]
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	[Redacted]
¿Integra alguna red de ONG?	[Redacted]

Cuestionario acerca del evento de socialización

1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

- AUMENTAR EL % PARA EL DESARROLLO SOCIAL -
- EN MUCHO AUMENTAR EL COSTO POR LOTE

2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

habitat@mininterior.gob.ar



Fecha y lugar	Ciudad de Córdoba, 14 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	
Nombre y apellido del asistente	
Dirección	
Localidad	
Código Postal	
Provincia	
Dirección de Correo Electrónico	
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	
¿Integra alguna red de ONG?	

Cuestionario acerca del evento de socialización

1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

Los Proyectos deberían ser más ágiles en su proceso burocrático tanto en Nación con el Municipio. Deberían ser más rigurosos.

2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

Para que un proyecto sea sustentable a largo plazo, deberíamos contemplar lo laboral y educativo a cada intervención.

3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

Me parece de extrema importancia involucrar desarrollo humano a proyectos de rehabilitaciones. Es un tema muy conflictivo y donde más deberíamos poner énfasis.

habitat@mininterior.gob.ar



de habit o que se pueda mucho dinero ..

Fecha y lugar	Ciudad de Córdoba, 14 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	
Nombre y apellido del asistente	
Dirección	
Localidad	
Código Postal	
Provincia	
Dirección de Correo Electrónico	
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	
¿Integra alguna red de ONG?	

Cuestionario acerca del evento de socialización

- 1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

- 2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

- 3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

habitat@mininterior.gob.ar



Fecha y lugar	Ciudad de Córdoba, 14 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	[Redacted]
Nombre y apellido del asistente	[Redacted]
Dirección	[Redacted]
Localidad	[Redacted]
Código Postal	[Redacted]
Provincia	[Redacted]
Dirección de Correo Electrónico	[Redacted]
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	[Redacted]
¿Integra alguna red de ONG?	[Redacted]

Cuestionario acerca del evento de socialización

- 1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

- 2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

- 3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

habitat@mininterior.gob.ar



Fecha y lugar	Ciudad de Córdoba, 14 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	
Nombre y apellido del asistente	
Dirección	
Localidad	
Código Postal	
Provincia	
Dirección de Correo Electrónico	
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	
¿Integra alguna red de ONG?	

Cuestionario acerca del evento de socialización

1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

Trabajar mas sobre politicas de acceso al suelo.

2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

idem ①.

+ Contemplar la acción de la obra física como oportunidad de generar "saldo educativo" a través de la misma sería Todo como desarrollo Humano.

habitat@mininterior.gob.ar



Fecha y lugar	Ciudad de Córdoba, 14 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	
Nombre y apellido del asistente	
Dirección	
Localidad	
Código Postal	
Provincia	
Dirección de Correo Electrónico	
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	
¿Integra alguna red de ONG?	



Cuestionario acerca del evento de socialización

1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

Porque a las relocalizaciones no integran Desarrollo Humano.

habitat@mininterior.gob.ar



Fecha y lugar	Ciudad de Córdoba, 14 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	
Nombre y apellido del asistente	
Dirección	
Localidad	
Código Postal	
Provincia	
Dirección de Correo Electrónico	
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	
¿Integra alguna red de ONG?	

Cuestionario acerca del evento de socialización

- 1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?
Que los proyectos sean INTEGRALES, que financien ciclo, si se coordina con otras áreas, que este lo defina las responsabilidades de cada uno
- 2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?
El Presupuesto de Recuperación se puede mitigar por el organismo PERMANENTE de control y utilizando los espacios resultantes como áreas accesibles para los vecinos
- 3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa
- Financiamiento Presupuesto para Arreglo de Proyectos Integrales.

habitat@mininterior.gob.ar



Fecha y lugar	Ciudad de Córdoba, 14 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	
Nombre y apellido del asistente	
Dirección	
Localidad	
Código Postal	
Provincia	
Dirección de Correo Electrónico	
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	
¿Integra alguna red de ONG?	

Questionario acerca del evento de socialización

1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

Flexibilidad al momento de la Ejecución

2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

Minimizar la articulación con otros programas y/o instituciones u organiz

3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

Solución Integral del de el punto de del Financiamiento, sin ajustarse porcentajes por lote, o tope para intervenciones social o menor a unid de viviendas para relocalizaciones

habitat@mininterior.gob.ar



Fecha y lugar	Ciudad de Córdoba, 14 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	
Nombre y apellido del asistente	
Dirección	
Localidad	
Código Postal	
Provincia	
Dirección de Correo Electrónico	
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	
¿Integra alguna red de ONG?	

Cuestionario acerca del evento de socialización

- 1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

- 2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

- 3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

habitat@mininterior.gob.ar



Fecha y lugar	Ciudad de Córdoba, 14 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	[Handwritten text]
Nombre y apellido del asistente	[Handwritten text]
Dirección	[Handwritten text]
Localidad	[Handwritten text]
Código Postal	[Handwritten text]
Provincia	[Handwritten text]
Dirección de Correo Electrónico	[Handwritten text]
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	[Handwritten text]
¿Integra alguna red de ONG?	[Handwritten text]

Cuestionario acerca del evento de socialización

1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

Fortalecimiento socio comunitario de los módulos de Desarrollo Humano

2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

Articular acciones con los ministerios de Desarrollo social y con las comunidades locales, para el recorte de sus necesidades particulares

3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

habitat@mininterior.gob.ar



Fecha y lugar	Ciudad de Córdoba, 14 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	
Nombre y apellido del asistente	
Dirección	
Localidad	
Código Postal	
Provincia	
Dirección de Correo Electrónico	
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	
¿Integra alguna red de ONG?	

Cuestionario acerca del evento de socialización

- 1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?
 Mantener estos canales de diálogo para agilizar la realización de los proyectos.
- 2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?
- 3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

habitat@mininterior.gob.ar



Fecha y lugar	Ciudad de Córdoba, 14 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	
Nombre y apellido del asistente	
Dirección	
Localidad	
Código Postal	
Provincia	
Dirección de Correo Electrónico	
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	
¿Integra alguna red de ONG?	

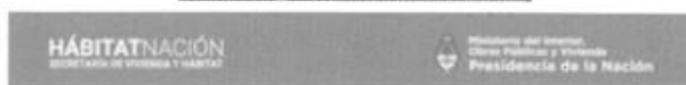
Cuestionario acerca del evento de socialización

- 1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

- 2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

- 3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

habitat@mininterior.gob.ar



Fecha y lugar	Ciudad de Córdoba, 14 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	
Nombre y apellido del asistente	
Dirección	
Localidad	
Código Postal	
Provincia	
Dirección de Correo Electrónico	
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	
¿Integra alguna red de ONG?	

Cuestionario acerca del evento de socialización

- 1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

- 2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

- 3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

habitat@mininterior.gob.ar



- Ciudad de Tucumán

Evento de socialización del Marco de Gestión Ambiental y Social | Programa Integral de Hábitat
Subsidio a la Vivienda | Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda – Préstamo BIRF

Fecha y lugar	San Miguel de Tucumán, 16 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	Dirección de Obras Públicas
Nombre y apellido del asistente	Florencia Sogajo
Dirección	Country Club de Tucumán
Localidad	El Monumental
Código Postal	4402
Provincia	Tucumán
Dirección de Correo Electrónico	habitat@mininterior.gov.ar
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	Urbanización y Obras Públicas
¿Integra alguna red de ONG?	

Questionario acerca del evento de socialización

- 1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?
 - Tomar en cuenta "Lineamientos Estratégicos para el Área Metropolitana de Tucumán" (DAMI)
 - Incorporar criterios de eficiencia energética edilicia en el diseño de viviendas.
- 2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?
 - Prever infraestructura de saneamiento (plantas de tratamiento de líquidos cloacales y de Residuos Sólidos Urbanos)
 - Prever infraestructura de manejo de inundaciones
- 3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

Muy bueno el encuentro.

habitat@mininterior.gov.ar

Evento de socialización del Marco de Gestión Ambiental y Social | Programa Integral de Hábitat
Subsidio a la Vivienda | Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda – Préstamo BIRF

Fecha y lugar	San Miguel de Tucumán, 16 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	ASOCIACIÓN CIVIL DE FAMILIARES Y COMUNICACIÓN
Nombre y apellido del asistente	CRISTINA MARCELA BARRERA
Dirección	AV. SANCHEZ 457
Localidad	San Miguel de Tucumán
Código Postal	2400
Provincia	Tucumán
Dirección de Correo Electrónico	habitat@mininterior.gov.ar
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	ASOCIACIÓN CIVIL DE FAMILIARES Y COMUNICACIÓN
¿Integra alguna red de ONG?	NO

Cuestionario acerca del evento de socialización

- 1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

- 2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

- 3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

habitat@mininterior.gov.ar

Evento de socialización del Marco de Gestión Ambiental y Social | Programa Integral de Hábitat
Subsidio a la Vivienda | Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda – Préstamo BIRF

Fecha y lugar	San Miguel de Tucumán, 16 de Diciembre de 2016
Nombre de la organización	
Nombre y apellido del asistente	
Dirección	
Localidad	
Código Postal	
Provincia	
Dirección de Correo Electrónico	
Temáticas de trabajo de la institución a la que representa	
¿Integra alguna red de ONG?	

Cuestionario acerca del evento de socialización

- 1) ¿Cuáles son las recomendaciones para potenciar los beneficios del Proyecto?

- 2) ¿De qué forma piensa que se pueden mitigar/compensar ciertos riesgos?

- 3) Mencione cualquier sugerencia relevante para el Programa

habitat@mininterior.gob.ar

VII. Proceso de socialización de los marcos – Articulación con Ministerio de Justicia y Derechos Humanos – INAI – Protección y Promoción de Derechos Humanos

Tal como se indicara al inicio del presente informe, el MPPI fue trabajado en conjunto con el INAI. En tanto, hacia adelante, y en la ejecución de nuevas etapas del Programa se plantea un trabajo articulado entre la SVyH y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, a fin de identificar las poblaciones indígenas una vez que se confirmen los proyectos en las potenciales áreas de intervención, además de prever un trabajo de protección de derechos humanos a través de procesos de diálogo participativo con estas comunidades, consultas, comunicación del Programa y difusión que será incorporado al Plan de Gestión específico de PPI.

En cuanto al proceso de socialización de los Marcos del Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda, se contó con la articulación interinstitucional con la Secretaria de Derechos Humanos y Pluralismo Cultural del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

Representantes de dicha Secretaria acompañaron los eventos de socialización y fueron los facilitadores de los diálogos participativos que se desarrollaron en cada encuentro.

Cabe señalar que se ha realizado una ardua tarea en cada uno de los encuentros y que el más que satisfactorio resultado de cada proceso de socialización es producto de la articulación entre el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos - Secretaria de Derechos Humanos y Pluralismo Cultural, con sus respectivas áreas de trabajo en la protección y promoción de derechos humanos, con respecto a poblaciones indígenas y no indígenas. Para el futuro, se destaca que esta articulación entre las áreas será un elemento clave para el éxito en las instancias de preparación e implementación del Programa, una vez que se identifiquen los proyectos a ser financiados por el BIRF.

A continuación, se adjunta un informe preparado por la Dirección Nacional de Protección de Derechos Humanos y Prevención de Conflictos. Consiste en un resumen del proceso de socialización y contempla recomendaciones desde el área competente del Estado nacional en materia de protección de los derechos humanos. Además, prospectivamente ofrece las pautas de articulación entre el Programa Integral del Hábitat y subsidio a la vivienda, con otras áreas de gobierno en la implementación de los proyectos y recomendaciones para establecer procesos participativos / consultas una vez que se definan los proyectos que serán financiados en el marco del Programa.



Programa Integral del Hábitat y subsidio a la Vivienda

Secretaría de Vivienda y Hábitat - Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda.

Informe sobre el proceso de socialización de Programa

Introducción:

En función de las reuniones mantenidas entre autoridades de la Secretaría de Vivienda y Hábitat del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la Nación y la Secretaría de Derechos Humanos y Pluralismo Cultural (SDHyPC) del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, se acordó brindar asistencia técnica en el desarrollo de las actividades de socialización que la Secretaría de Vivienda y Hábitat, en el marco de la implementación del Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda.

Con este objetivo, la SDHyPC dispuso de un equipo técnico de la Dirección Nacional de Protección de Derechos y Resolución de Conflictos para brindar asistencia técnica para el diseño y facilitación de los espacios de diálogo relativos a la socialización del proyecto. Los mismos, se llevaron adelante en las localidades de Mar del Plata (lunes 5 de diciembre), Mendoza (miércoles 7 de diciembre), Córdoba (miércoles 14 de diciembre), y San Miguel de Tucumán (viernes 16 de diciembre).

Se destacan a continuación algunos aspectos vinculados al proceso de socialización realizado; y se efectúan algunas recomendaciones con el objeto de contribuir la implementación de las etapas siguientes.

Sobre el proceso de socialización:

La socialización del Programa es una instancia imprescindible para su efectiva implementación, en virtud, entre otras cosas, de la necesidad de generar un espacio de intercambio con la diversidad de actores sociales involucrados de manera directa o indirecta en el desarrollo del mismo; y de adaptarlo a las características sociales, económicas, culturales y ambientales propias del área en cuestión. En esta línea, se subraya que el Programa ha iniciado un proceso de socialización apropiado en las cuatro localidades seleccionadas. Al respecto se destacan los siguientes puntos:

- o Se ha contextualizado detalladamente al Programa en el marco institucional y los objetivos estratégicos que lleva adelante la Secretaría de Vivienda y Hábitat.
- o Se han explicado los objetivos del Programa, sus principales componentes, y los marcos de acción asociados al mismo; información que fue previamente difundida vía mail.
- o Con respecto a los actores participantes de los eventos de socialización, se destaca que se ha contado con una participación diversa, de referentes institucionales y de organizaciones sociales con interés en la temática referida; y con experiencia en la implementación de programas similares.
- o Cada una de las jornadas contó con tiempo suficiente para abordar consultas, recibir comentarios y aportes de los participantes, así como también de generar un espacio de intercambio y reflexión en virtud de experiencias previas y lecciones aprendidas en la implementación de este tipo de proyectos por parte de los participantes en otras oportunidades, lo cual ha sido valorado y muy bien recibido.

por los mismos. En esta línea, se destaca la excelente predisposición del equipo de la Secretaría de Vivienda y Hábitat para agotar todo tipo de dudas sobre el programa; y recoger sugerencias y recomendaciones para la efectiva implementación futura del mismo.

- o Adicionalmente, se dispuso de un formulario en el cual los participantes podían dejar asentada su consulta o aporte, en caso de que el tiempo destinado al intercambio no alcanzara a cubrir todas las inquietudes (o se tratara de temas muy específicos), y de una dirección de e-mail para continuar recibiendo comentarios y sugerencias.
- o Otro aspecto que merece ser subrayado es la coordinación entre la SVyH y los gobiernos subnacionales (provincias y municipios), así como con la SDHyPC que resultó fundamental para el desarrollo efectivo de las jornadas y para generar un buen clima de diálogo con los presentes.

Recomendaciones generales:

A continuación se destacan algunas observaciones y/o recomendaciones para una implementación efectiva de las siguientes fases del programa:

- El espacio de socialización inicial debe constituirse en un primer paso en un proceso de información y consulta a las comunidades directa o indirectamente impactadas por el programa. Este proceso de información y consulta a implementar deberá abordar tanto a las comunidades indígenas (en el marco del Convenio 169 de la OIT, y los requisitos del Banco Mundial) como también a las comunidades no indígenas.
- En esta línea, y una vez definida la ubicación específica de los proyectos, será necesario realizar un mapeo de actores relevantes para complementar y/o especificar la convocatoria realizada al momento de socialización, para cerciorarse de incluir a todos los actores estratégicos vinculados al área de influencia de los mismos.
- Una vez definida la ubicación de los proyectos, es necesario analizar el contexto histórico y las características económicas, sociales, culturales y ambientales específicas del área en cuestión y de la población involucrada. Esto permitirá realizar un completo análisis de riesgos y establecer las acciones preventivas y/o de mitigación correspondientes.
- Se debe diseñar el proceso de información y consulta de manera adecuada al análisis de actores estratégicos, contexto y riesgos potenciales, ya que esto permitirá definir la combinación de espacios, mecanismos y dispositivos de participación y acceso a la información más apropiados a cada proyecto específico en el marco del programa.
- En el caso de que haya procesos de reasentamiento que afecten a comunidades (indígenas y/o no indígenas), se deberán desarrollar estrategias adecuadas antes del comienzo de cualquier obra para prevenir y/o abordar potenciales situaciones de conflicto. En esta línea es importante que las opciones y acuerdos de relocalización se desprendan de la consulta con la población potencialmente afectada.
- Se subraya la necesidad de considerar plazos razonables para la difusión de información y su análisis correspondiente, acordes a la cantidad y nivel de complejidad de la información dispuesta, como paso previo a la posibilidad de ejercer el derecho a la participación efectiva.
- Adicionalmente, toda la información relevante en torno al proyecto deberá ser de acceso público, sencillo y gratuito. Esto implica que los documentos deben estar redactados de forma sencilla, breve y comprensible para cualquier persona. Por otro lado, es necesario que se arbitren los medios

necesarios (capacitaciones, asistencia técnica, asesoramiento legal, dispositivos para personas con discapacidad, etc.) para hacer accesible la información a aquellos actores que revisten una situación de vulnerabilidad específica.

- Una vez realizado el mapeo de actores y el análisis de contexto, se evalúa la pertinencia de convocar a instituciones y/o actores que puedan jugar los siguientes roles en pos de lograr una efectiva implementación del proyecto:
 - o **Co-convocante:** Refiere al o los organismos/instituciones/referentes que podrían acompañar al convocante en la invitación a participar del proceso de información y consulta. Generalmente el co-convocante refiere a una persona/institución/organismo de naturaleza diferente al convocante, con el objetivo de contribuir a una mayor credibilidad y legitimidad al proceso. Ejemplo: La Defensoría del Pueblo, organizaciones sociales, líderes religiosos, instituciones académicas, líderes sociales, organizaciones externas, entre otros.
 - o **Observador:** estará abocado a velar por que el desarrollo del proceso participativo sea transparente; y si corresponde, que se respeten y lleven adelante los acuerdos que hayan sido consagrados. Cuando este no fuera el caso, el observador estará habilitado para dar cuenta de los incumplimientos por éste verificados.
 - o **Facilitador:** El facilitador es quien diseña y conduce el proceso de participación en articulación con la/s autoridad/les convocante/s. Puede ocurrir que el rol de convocante y facilitador sean asumidos por la misma institución. Se sugiere evaluar la pertinencia de designar a un facilitador interno o externo a la institución convocante, en aras de velar por la imparcialidad de su desempeño durante el proceso.

- Finalmente, la SDHyPC pone a disposición del presente proyecto, el Sistema de Alerta y Respuesta Temprana para la prevención y abordaje de conflictos públicos que se encuentra actualmente elaborando. Este sistema de análisis de conflictos actuales o potenciales (que incluye mapeo de actores, entrevistas con las partes, relevamiento de información normativa, técnica, etc. entre otros elementos) servirá para hacer un mapeo de situaciones problemáticas, generar alertas y definir intervenciones que permitan reaccionar de forma rápida y oportuna ante situaciones de conflicto, en función de su grado de relevancia y urgencia para alcanzar acuerdos entre las partes.

Lic. Jimena Psathakis
Directora Nacional de Protección de
Derechos y Resolución de Conflictos.