

La Cámara de Diputados de la Provincia del Chaco Sanciona con fuerza de Ley Nro. 3677-A

ESTABLECE LINEAMIENTOS PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL Y UN HÁBITAT ADECUADO

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º: Objeto. La presente ley tiene por objeto establecer los Lineamientos para el Desarrollo Territorial y un Hábitat Adecuado, afirmando el ordenamiento territorial como política de Estado que orienta las gestiones de los gobiernos provinciales y municipales y transversales a las políticas públicas sectoriales.

A efectos de crear y regular el régimen jurídico del ordenamiento territorial, la presente ley establece los objetivos, principios, instrumentos y mecanismos de la política territorial y determina el marco general para la regulación del uso y gestión del suelo.

Las políticas y acciones en materia de ordenamiento territorial y hábitat deben ajustarse a la presente.

Artículo 2º: Definición de Ordenamiento Territorial. El ordenamiento territorial es una función pública indelegable que organiza el uso del territorio de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del uso del suelo conforme a su destino y estableciendo limitaciones al dominio de acuerdo con el interés general.

Cada Jurisdicción, en base a las competencias de la Provincia y a las autonomías municipales, articulará espacialmente las políticas económicas, sociales, culturales y ambientales a través de los instrumentos y mecanismos correspondientes.

Artículo 3º: Objetivos. El ordenamiento territorial provincial está orientado a los siguientes objetivos:

- a) Promover un hábitat adecuado y un uso del suelo socialmente justo, ambientalmente sostenible y económicamente equitativo entendiéndolo como un recurso central para el desarrollo del territorio;
- b) Contribuir al equilibrio territorial de las diferentes regiones y municipios, armonizando el proceso de urbanización con el territorio y sus recursos, como parte de la identidad cultural, ambiental y paisajística, reconociendo las potencialidades, restricciones, desequilibrios y riesgos como elementos estratégicos que deben ser organizados para lograr el desarrollo actual y futuro;
- c) Garantizar a todos los habitantes un hábitat adecuado, con seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda, en condiciones de habitabilidad, asequibilidad, espacio suficiente para el desarrollo de las capacidades humanas y considerando su localización en entornos que aseguren el acceso a las infraestructuras básicas, equipamientos sociales de educación, salud, esparcimiento, seguridad, entre otros, así como a un ambiente sano, adecuación cultural y acceso a opciones de empleo;
- d) Promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales;
- e) Detener y reorientar los procesos de crecimiento urbano descontrolados para reducir desequilibrios demográficos y espaciales producto de las acciones especulativas;

- f) Implementar planes, programas e instrumentos en el corto, mediano y largo plazo tendientes a la gestión del desarrollo territorial a nivel provincial y municipal;
- g) Fortalecer el sistema de información sobre el territorio para conocer, caracterizar y comprender la dinámica del medio urbano, rural y del ámbito periurbano de la Provincia, de manera que se establezca su aptitud, capacidad de soporte y las sinergias positivas y negativas para sustentar las actividades antrópicas actuales y futuras.

Artículo 4º: Principios. Las políticas territoriales que se implementan se encuentran regidas por los siguientes principios:

- a) Justicia social. Promover una calidad de vida digna de la población en todo el territorio, que permita el desarrollo individual y social mediante la creación de las condiciones que posibiliten satisfacer al menor costo económico, social y ambiental, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, educación, salud, trabajo, recreación, conectividad, infraestructura, equipamiento, con la provisión de condiciones de accesibilidad y movilidad sustentable que aseguren el acceso de todas las personas a los bienes y servicios necesarios para un hábitat adecuado;
- b) Reparto equitativo de cargas y beneficios de los procesos territoriales. Las ciudades son espacios de construcción social derivados del esfuerzo colectivo, lo que responsabiliza al Estado a distribuir equitativamente los costos y beneficios del proceso de urbanización entre los actores públicos y privados, considerando que el suelo es un recurso económico, social y ambientalmente escaso;
- c) La prevalencia del interés general sobre el particular. Refiere al predominio, en la planificación del territorio, de los intereses y objetivos generales y públicos, por encima de los particulares y privados;
- d) El suelo como recurso natural. El suelo es además de un recurso económico y social, un recurso natural no renovable y escaso, por lo que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación y transformación del mismo, tienen como fin su utilización conforme al principio de prevalencia del interés general sobre el particular;
- e) Ejercicio socialmente responsable del derecho de propiedad. La propiedad privada cumple su función social cuando atiende a las exigencias fundamentales de planificación y desarrollo del territorio que apuntan a la utilización del suelo conforme al interés general y a los principios del desarrollo sustentable, constituyéndose como finalidades que integran los dominios del suelo a su función social;
- f) Promoción del arraigo. Promover las condiciones necesarias para fomentar la radicación de las poblaciones y reducir las migraciones forzosas como una estrategia social de reconocimiento a las identidades territoriales, de reequilibrio de los usos del suelo urbanos, rurales y periurbanos, de fortalecimiento de las relaciones entre los centros de consumo y las zonas de producción de cercanía, de cuidado ambiental mediante la disminución de los desplazamientos y la motorización basada en combustibles fósiles y otras iniciativas que contribuyan al desarrollo humano en el marco de una organización territorial sustentable;
- g) Gestión democrática del territorio. Garantizar las condiciones de acceso a la información, mecanismos de participación y acceso a la justicia de todos los pobladores y comunidades para el ejercicio de sus derechos en el desarrollo del territorio que habitan, promoviendo la planificación territorial con perspectiva de diversidad con el objetivo de desarrollar y afianzar actitudes, saberes, valores y prácticas que contribuyan a prevenir y erradicar las

- distintas formas de violencia en cada contexto territorial, socio cultural y político y que aseguren la transparencia en la actuación del Estado;
- h) Progresividad en el cumplimiento de las metas establecidas. Lograr los objetivos territoriales en forma gradual, a través de metas interinas y finales, proyectadas en un cronograma temporal que facilite la adecuación correspondiente a las actividades relacionadas con esos objetivos;
 - i) Respeto cultural a los pueblos indígenas en concordancia a lo establecido por el artículo 37 de la Constitución Provincial 1957-1994.

Artículo 5°: **Ámbito de Aplicación.** La presente ley regirá en todo el territorio de la Provincia del Chaco. Sus disposiciones son de orden público, operativas y se utilizarán para la interpretación y aplicación de la legislación específica sobre la materia, la cual mantendrá su vigencia en cuanto no se oponga a los principios y disposiciones contenidas en ésta.

En el marco de la presente ley, se deberá efectuar la regulación legal y concretar los instrumentos de planificación territorial complementarios, que guíen el desarrollo de los territorios locales y regulen la organización, ocupación, subdivisión, gestión y uso del suelo.

El Estado Provincial y los Municipios que se adhieran a la presente ley, son los encargados de promover la satisfacción progresiva de los principios rectores de dicha ley, en conjunto con las organizaciones e instituciones de la sociedad civil, la iniciativa privada y la propia ciudadanía.

Artículo 6°: **Autoridad de Aplicación.** La autoridad de aplicación provincial será el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Territorial Sostenible o quien la reemplace en el futuro. El Poder Ejecutivo deberá asegurar que la autoridad de aplicación cuente con la asignación presupuestaria, dotación de personal y capacidad técnica necesaria para cumplir con lo dispuesto en la presente.

En el marco de la presente ley, la autoridad de aplicación asumirá las siguientes funciones:

- a) Formular, actualizar e implementar el Plan de Ordenamiento Territorial de la Provincia;
- b) Controlar el cumplimiento de la presente ley, sus reglamentaciones y normas complementarias, juntamente con las autoridades locales, en el caso que corresponda;
- c) Instrumentar, junto a los organismos pertinentes, las herramientas correspondientes para la adecuación, cuando corresponda, de la clasificación del suelo, en particular en las áreas de interfase y/o los límites periurbanos entre municipios y áreas de influencia, con el fin de reducir las asimetrías en el desarrollo territorial;
- d) Evaluar los recursos para procurar el desarrollo equitativo del territorio provincial en coordinación con el resto de los Ministerios, Secretarías de Estado y Entes Gubernamentales;
- e) Orientar los planes de inversión pública y privada en el territorio;
- f) Generar los mecanismos de información, concientización y educación sobre los alcances del Ordenamiento Territorial como herramienta para el desarrollo sostenible, dirigidos al conocimiento público y a los distintos actores sociales involucrados;
- g) Proponer el presupuesto de gastos y recursos del área al Poder Ejecutivo;
- h) Desarrollar programas de capacitación y asistencia técnica para la implementación de políticas territoriales bajo los objetivos y principios de la presente ley a nivel provincial, regional y local.

TÍTULO II

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL CONFORME A LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 7º: Clasificación del Suelo. Los planes municipales clasificarán el suelo en distintas categorías de espacios dentro de los territorios municipales, en términos de los niveles de usos urbanos, de transición y/o periurbano y no urbanos:

- a) Áreas urbanas: Son aquellas destinadas a los asentamientos humanos consolidados o en vías de consolidación y en las cuales se desarrollan actividades vinculadas a la residencia poblacional y otras actividades compatibles con este destino. Deberán ser clasificadas y ordenadas jerárquicamente en un sistema urbano provincial, formado por nodos y relaciones que permitan su mejor atención y la orientación adecuada y equilibrada de las inversiones;
- b) Áreas de transición y/o periurbanas: Áreas circundantes o adyacentes a áreas urbanas que por sus características o aptitudes, pueden ser destinadas para reserva de expansión urbana, zonas productivas, zonas con funciones ambientales u otros usos específicos, que contribuyan a los objetivos estratégicos del ordenamiento territorial;
- c) Áreas no urbanas: Son espacios con funciones múltiples, parte de los cuales pueden estar ocupados por asentamientos humanos de baja densidad poblacional, con aptitud para la producción agraria, los servicios especializados, el agroturismo y toda otra actividad de conformidad con los criterios que se establezcan en los respectivos planes de ordenamiento territorial. Pueden ser afectadas a zonas protegidas a los efectos del cumplimiento de la presente ley;
- d) Áreas de asentamientos de pueblos originarios: Aquellas definidas en la normativa respectiva.
- e) Áreas naturales: Son aquellas partes del territorio que permanecen en estado natural o seminatural y requieren de su delimitación bajo criterios ambientales para su protección;
- f) Áreas de aprovechamiento extractivo, energético y uso estratégico de recursos naturales: Corresponde a áreas de baja o nula densidad poblacional y que se destinan para la producción energética y otros usos estratégicos no tradicionales. En ellas se deberá garantizar la preservación de los recursos estratégicos, en particular la calidad del agua, del suelo, del aire y la vegetación.

Artículo 8º: Zonificación del Territorio. Los planes, códigos y normas reglamentarias municipales identificarán las distintas zonas en que se divide el territorio y los respectivos usos del suelo, sobre la base de la aptitud del territorio, del potencial de recursos con criterios de sustentabilidad y conservación, de la posibilidad de acceso a servicios, equipamientos e infraestructuras.

TÍTULO III

DE LOS INSTRUMENTOS

CAPÍTULO I

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Artículo 9º: Plan Provincial de Desarrollo Territorial. Es el instrumento para lograr la territorialización del modelo de desarrollo en la escala provincial, incluyendo programas y proyectos, instrumentos económicos y de gestión, que garanticen la interacción entre las distintas instituciones y los mecanismos de participación social.

El Poder Ejecutivo elaborará y revisará, con una periodicidad máxima de cinco (5) años, el Plan Provincial de Desarrollo Territorial a los efectos de combinar y compatibilizar los diferentes planes sectoriales y los planes de ordenamiento territorial, provincial y locales, bajo una estrategia integradora.

El Plan Provincial de Desarrollo Territorial deberá atender, como mínimo, a los objetivos que a continuación se señalan, cuya aplicación progresiva será definida por la autoridad de aplicación:

- a) Definir la organización del territorio y la clasificación del suelo las zonas homogéneas, heterogéneas y de interfaces considerando relaciones de compatibilidad y complementariedad y estableciendo directrices para sustentar las acciones del desarrollo social, cultural, económico, político y la preservación y conservación de la biodiversidad del ambiente;
- b) Complementar las políticas sobre Cuencas Hidrográficas en forma adherida a lo definido por el o los organismos hídricos involucrados;
- c) Establecer acciones correspondientes a la lucha contra la desertificación, erosión y degradación de los suelos provinciales; contra la contaminación hídrica; contra la contaminación atmosférica, las cuales deberán ser coordinadas, en lo que correspondiere, con las acciones establecidas en el Plan Provincial de Adaptación y Mitigación para el Cambio Climático y en los demás planes que apliquen a esta temática;
- d) Impulsar medidas para promover la integración socioterritorial, desalentar el establecimiento o ampliación de enclaves que fragmentan el territorio, estableciendo los lineamientos y directrices necesarias para el desarrollo equilibrado de los asentamientos humanos, estableciendo sistemas urbanos que se complementen entre sí y fortaleciendo los lazos de coordinación;
- e) Promover proyectos habitacionales cuya localización tenga 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;
- f) Desarrollar acciones y políticas integradoras para los barrios populares a través de la identificación de inmuebles y su regularización dominial, dotación de infraestructura básica, soluciones habitacionales, espacios públicos y equipamientos comunitarios;
- g) Desarrollar la infraestructura, los equipamientos y los servicios en las zonas periurbanas y rurales, con el objeto de consolidar el capital social-cultural, mejorar la capacidad productiva de los territorios y crear las condiciones necesarias para el arraigo de la población, fortaleciendo así la cohesión social;
- h) Elaborar programas, planes y proyectos que prevean la ejecución de obras necesarias en infraestructura de saneamiento básico, hídricas, energéticas, de conectividad, viales y de transporte, estableciendo estrategias de corto, mediano y largo plazo y determinando su localización en función de indicadores de servicios e infraestructura, así como ambientales, atendiendo a lo establecido en la ley nacional 25.675 (Ley General del Ambiente) y en el ordenamiento ambiental de la Provincia;
- i) Definir e inventariar en la cartografía oficial de la Provincia, confeccionada por el organismo encargado del Catastro Provincial, las características ambientales, geomorfológicas, geológicas, geotécnicas, hidrogeológicas, edafológicas, hidrológicas y topográficas. Identificar los riesgos de orígenes socio natural y antrópico que puedan significar un perjuicio para la población y el desarrollo sustentable;
- j) Elaborar y actualizar bases de datos bajo un sistema de información integral con posibilidad de evaluar y cuantificar los procesos territoriales de forma periódica.

Artículo 10: Planes Locales de Desarrollo Territorial. Cada municipalidad deberá elaborar y/o actualizar el Plan Local de Desarrollo Territorial y aprobarlo por Ordenanza, conforme a las disposiciones de la presente ley. El Departamento Ejecutivo Municipal elaborará y revisará con una periodicidad máxima de cinco (5) años el Plan Local de Desarrollo Territorial.

Los Planes Locales de Desarrollo Territorial que oportunamente se aprueben, deberán contar con un diagnóstico con fuentes actualizadas como datos censales, encuesta permanente de hogares, demanda cuantitativa y cualitativa de vivienda, estudios sectoriales recientes, entre otras fuentes de información, así como una propuesta de Modelo Territorial Actual y Modelo Territorial Propuesto, acorde con la visión del respectivo municipio.

Los Planes Locales deberán incluir los programas, proyectos e instrumentos determinados, así como un sistema de implementación, evaluación y monitoreo. Asimismo, servirán de marco para la coordinación de los distintos programas, proyectos y acciones municipales en el corto, mediano y largo plazo, bajo la activa participación de la ciudadanía en todas las instancias del proceso.

Los Planes Locales servirán de marco para la coordinación de los distintos programas, proyectos y acciones municipales y deberán vincularse con el Plan Provincial de Desarrollo Territorial para alcanzar el equilibrio territorial, así como los objetivos definidos en el artículo 3° de la presente ley.

El Plan Local de Desarrollo Territorial deberá atender a los siguientes contenidos mínimos:

- a) Diagnóstico del territorio comprendido;
- b) Definición de objetivos, estrategias y metas;
- c) Modelo territorial deseado;
- d) Normas de clasificación y calificación del suelo;
- e) Normas de protección ambiental y patrimonial;
- f) Programas de actuación y cartera de proyectos estratégicos;
- g) Definición de la estructura institucional de gestión del plan de ordenamiento territorial, autoridad de aplicación, mecanismos administrativos de tramitaciones de permisos y aprobaciones;
- h) Instrumentos de gestión urbana y de suelo (bancos de tierra, movilización de suelo ocioso, recuperación de valorización inmobiliaria o plusvalías urbanas, distribución equitativa de costos y beneficios del ordenamiento territorial, entre otros);
- i) Instrumentos de participación ciudadana y acceso a la información;
- j) Cartografía digital geo-referenciada de las determinaciones del plan de ordenamiento territorial;
- k) Determinación de los plazos de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial local;
- l) Régimen de faltas y penalidades.

Artículo 11: Gestión Democrática de la Planificación Territorial. El Poder Ejecutivo Provincial y los Departamentos Ejecutivos Municipales deberán determinar la forma y procedimientos para que los distintos sectores involucrados participen en la formulación, modificación, evaluación y control de los planes de desarrollo territorial.

La autoridad de aplicación provincial, organizará, en coordinación con sus organismos integrantes, un Sistema de Información Territorial y Ambiental de acceso público y gratuito para otras dependencias estatales, destinado a recopilar, procesar, organizar y difundir toda la información necesaria para el conocimiento del territorio y su dinámica, para la elaboración, ejecución, seguimiento y control de los Planes de Ordenamiento Territorial y para publicar la información referente a todas sus actuaciones.

Este sistema mencionado en el párrafo anterior permitirá integrar, almacenar, editar, analizar, compartir y difundir la información geográficamente referenciada, permitiendo a los usuarios crear consultas interactivas, analizar la información, editar datos, mapas y presentar los resultados de todas estas operaciones.

La autoridad de aplicación provincial y los Municipios establecerán mecanismos de consulta directa, informada y permanente para la ciudadanía.

Artículo 12: Articulación Interjurisdiccional. A los efectos del ordenamiento territorial, procede la acción concertada del Estado Provincial con los Municipios y/o regiones constituidas; cuando los fenómenos objeto del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano trasciendan las Jurisdicciones municipales, sea como consecuencia de sus impactos o bien porque impliquen una interconexión de redes y/o sistemas o constituyan fenómenos de áreas metropolitanas.

En este sentido, los intereses comunes de las distintas Jurisdicciones del Gobierno Provincial y de los distintos municipios, deberán ser contenidos en programas conjuntos, coordinados mediante convenio, previa aprobación por parte de los Concejos Municipales correspondientes. Estos programas deberán guardar coherencia con sus respectivos Planes Locales de Desarrollo Territorial y conforme con la Constitución Provincial 1957-1994 artículo 201 y sus normas reglamentarias.

Artículo 13: Cooperación Técnica y Financiera. Los diferentes organismos y Jurisdicciones deberán promover la complementación, cooperación, asistencia técnica, financiera y/o aplicación de incentivos entre sí para el fortalecimiento de la planificación.

CAPÍTULO II

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA TERRITORIAL Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 14: Sobre los Instrumentos. Son instrumentos de política territorial y gestión del suelo los mecanismos, dispositivos y procedimientos que se desarrollan en el presente capítulo, sin perjuicio de la existencia de otras herramientas que podrán ser aplicadas según determinen oportunamente las autoridades competentes.

La autoridad de aplicación y los Municipios deben impulsar, a través de programas específicos y la normativa correspondiente, la incorporación de los instrumentos que se desarrollan en el presente título.

Artículo 15: Bancos de Tierra e Inmuebles. Los Bancos de Tierra constituyen un sistema de administración e incorporación de inmuebles al patrimonio provincial o municipal, que sirve para regularizar el dominio y constituir reservas de tierras públicas para lograr su aprovechamiento integral.

La autoridad de aplicación y los Municipios deberán definir el destino de los inmuebles que se incorporen al patrimonio público, los que podrán ser destinados a la producción de suelo urbano, construcción de viviendas, generación de espacios públicos de uso comunitario, espacios verdes, uso educativo, social, cultural, deportivo, productivo e industrial.

Los instrumentos y mecanismos a utilizar para la incorporación de inmuebles al patrimonio provincial o municipal, sin perjuicio de otros que puedan utilizarse, son los siguientes:

- a) Compra directa;
- b) Bienes inmuebles adquiridos en pública subasta;
- c) Donaciones y/o legados sin cargo específico provenientes de organismos no gubernamentales, personas físicas o jurídicas;
- d) Dación en pago, de acuerdo con lo normado por la legislación fiscal vigente;
- e) Permutas;
- f) Subsidios no reintegrables que la Provincia y/o el Municipio perciban de cualquier ente u organismo provincial, nacional o internacional, sean estos estatales o privados, destinados específicamente para el Banco de Tierras e Inmuebles;
- g) Lo obtenido de la vacancia y/o de aquellos bienes que carecen de dueño, de conformidad con el artículo 236 del Código Civil y Comercial de la Nación;

- h) Subastas por Juicios de Apremio;
- i) Prescripción adquisitiva del dominio, administrativa o judicial;
- j) Las parcelas comprendidas en el área territorial municipal que pertenezcan al Estado por dominio eminente o cuyo propietario se ignore según lo establecido en la legislación específica en la materia;
- k) Cesiones de tierra para equipamiento comunitario y área verde de uso público en subdivisiones de tierras, en el marco de la legislación aplicable en la materia y lo dispuesto en la presente;
- l) Los sobrantes fiscales;
- m) Lo obtenido por convenios urbanísticos con personas de existencia humana o jurídica u organismos públicos;
- n) Lo obtenido por convenios de compensación por deudas de tributos;
- ñ) Cesión de derechos y acciones sobre inmuebles;
- o) Expropiaciones;
- p) Transferencia de inmuebles nacionales y provinciales;
- q) Participación en la Valorización Inmobiliaria, conforme con los artículos 18 y siguientes de la presente ley.

Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en la ley 3331-A Banco Provincial de Tierras Urbanas y su reglamentación.

Artículo 16: 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 17: 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.

Artículo 18: Participación Municipal en la Valorización Inmobiliaria. Contribución Obligatoria. 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 20 de la presente ley, con ajuste a los criterios de exigibilidad y pago aquí establecidos. Dicha contribución no podrá ser superior al treinta y cinco por ciento (35%) de la valorización inmobiliaria generada.

Para la definición de las alícuotas a aplicar según el hecho generador que de lugar a la contribución obligatoria, el Municipio deberá fundamentarlo en relación al tipo de proyecto de que se trate, área en la que se desarrolle el mismo, magnitud de la valorización a generar, entre otros.

Artículo 19: Carácter de la Participación Municipal en las Valorizaciones Inmobiliarias. La participación de los Municipios en las valorizaciones inmobiliarias establecidas en la presente ley, en los casos que corresponda, son independiente de las cesiones establecidas o a establecer para apertura de calles y espacios circulatorios, espacios verdes públicos y equipamiento comunitario.

Artículo 20: Hechos Generadores de la Participación Municipal en la Valorización Inmobiliaria. Constituyen hechos generadores de la participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias en su ejido, los siguientes:

- a) La incorporación al Área de Interfase o Periurbana, o al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área no Urbana;
- b) La incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área de Interfase o Periurbana;
- c) El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación;
- d) La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo, la edificabilidad y la Densidad en conjunto o individualmente;
- e) La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiamiento 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 21: Momento de Exigibilidad. La participación Municipal en la valorización inmobiliaria 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 Municipal en la valorización inmobiliaria generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 20 de la presente ley;
- b) Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación Municipal en la valorización inmobiliaria;
- c) Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquellos resultantes de herencias y donaciones sin cargo, aplicable al cobro de la participación Municipal en la valorización inmobiliaria por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 20 de la presente ley.

Artículo 22: Forma de Pago. La participación Municipal en la valorización inmobiliaria puede efectivizarse mediante cualquiera de los siguientes medios, siendo ellos de aplicación en forma alternativa o combinada:

- a) En dinero, 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 con los criterios de localización adecuada, 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 23: Ampliación de la Ley Orgánica Municipal. Incorpórase como inciso h) del artículo 20 Capítulo II -Recursos Municipales-, de la ley 854-P (antes ley 4233), con el siguiente texto:

“h) La 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 24: Consorcios Urbanísticos. A los fines de la presente 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 25: Valor de las 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.

Artículo 26: Reajuste de Tierras. Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios en una 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 o 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 27: Formas Mixtas. El Poder Ejecutivo Provincial y los Departamentos Ejecutivos Municipales 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 del municipio, incluyendo los de regularización de villas y asentamientos precarios.

Artículo 28: Plan Particularizado. 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.

Artículo 29: Catastro Multifinlatario. Es un modelo institucional para desarrollar con el fin de relevar posesiones, delimitar la propiedad privada, ejercer fiscalidad sobre ella e integrar acciones relacionadas con el desarrollo del medio ambiente y del ser humano.

Es una entidad que desarrolla amplias funciones en seis ramas del servicio público: Acervo fiscal; físico, jurídico, histórico, educativo y evaluación continua y desarrollo de políticas públicas:

- a) Fiscal: Tabulación, valuación y cobro de impuestos; expedición y cobro de multas;
- b) Físico: Diseño, digitalización y actualización de representaciones cartográficas; deslinde de predios; conciliación, cruce y depuración de padrones, delimitación de los bienes nacionales, localización y levantamiento de predios, clasificación estadística de los levantamientos geográficos;
- c) Jurídico: La publicación de la cosa objeto de derecho; expedición de fichas parcelarias, regularización de la tenencia de la tierra, garantizar los principios de publicidad, legalidad y seguridad jurídica, regularización de asentamientos urbanos, registros de compra-venta;
- d) Histórico: Elaboración y custodia de los expedientes relativos a la propiedad, brindar información catastral a la ciudadanía, creación de una unidad de información especializada;
- e) Educativo: Capacitación formal y continua para profesionales en el ramo catastral; brindar apoyo a los programas de estudio, docencia, investigación y difusión relacionados con la información catastral, producción y venta del material cartográfico;
- f) Políticas públicas: Apoyo técnico para planeación de obras de desarrollo urbano; instalación de servicios públicos-agua potable y alcantarillado, aseo y alumbrado público, delimitación de áreas verdes-, planeación urbanística para el desarrollo socioeconómico de los asentamientos; apoyo en el aprovechamiento de la tierra y el desarrollo de alternativas de cultivo, brindar elementos para elaborar programas de apoyo a la vivienda.

TÍTULO IV

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 30: Régimen Sancionatorio. En el ejercicio del Poder de Policía conferido por la presente ley, los Municipios deberán asegurar el cumplimiento de lo que establezcan los planes de ordenamiento territorial vigentes en sus Jurisdicciones, sin perjuicio de las facultades de la autoridad de aplicación provincial.

Artículo 31: Actualización de Normativa de Desarrollo Territorial Municipal. A partir de la promulgación de la presente ley, los Municipios que aborden la revisión de sus planes locales, normas de ordenamiento territorial o similares existentes, deberán adecuarse a lo establecido en la presente.

Aquellos municipios que no dispongan de Plan Local de Desarrollo Territorial tendrán un plazo de veinticuatro (24) meses, a partir de la sanción de la presente ley, para su elaboración.

Artículo 32: Reglamentación. El Poder Ejecutivo reglamentará los aspectos no previstos en la presente ley dentro de los sesenta (60) días desde la fecha de su promulgación.

Artículo 33: Regístrese y comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones de la Cámara de Diputados de la Provincia del Chaco, a los catorce días del mes de septiembre del año dos mil veintidós.

Rubén Darío GAMARRA
SECRETARIO
PODER LEGISLATIVO

Lidia Élide CUESTA
PRESIDENTA
PODER LEGISLATIVO

LEY N° 3677-A TABLA DE ANTECEDENTES	
Artículo del Texto Definitivo	Fuente
Todos los artículos de este Texto Definitivo provienen del texto original de la Ley N° 3677-A	

Artículos suprimidos: NO

LEY N° 3677-A TABLA DE EQUIVALENCIAS		
Número del artículo del Texto Definitivo	Número del artículo del Texto de Referencia (Ley N° 3677-A)	Observaciones
La numeración de los artículos del Texto Definitivo corresponde a la numeración original de la Ley N° 3677-A		