



LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
SANCIONA CON FUERZA DE LEY

REGULACIÓN DEL VALOR DEL SUELO

Artículo 1º: Objeto. La presente Ley tiene por finalidad facilitar el acceso al suelo para la construcción de vivienda única y fortalecer la regulación pública sobre el suelo urbano generando nuevos instrumentos que permitan reducir la especulación de valorización del suelo.

Artículo 2º: Los terrenos que el Estado (municipal, comunal o provincial) considere que por ubicación estén comprendidos o en condiciones de comprenderse en el área urbanizada, deberán ser declarados de utilidad pública para ser loteados para vivienda única.

Artículo 3º: La presente ley será aplicable para terrenos que tengan como fin un loteo con objetivo de vivienda única y se complemente con el reglamento establecido en el Decreto 7317/67.

Artículo 4º: Los terrenos destinados a ser loteados para vivienda única pasarán a pertenecer al dominio privado de la repartición del estado que lo adquiera: Provincia, Municipio o Comuna; mientras que los destinados a espacios recreativos o equipamiento comunitario serán del dominio público.

Artículo 5º: Cuando los terrenos a expropiar sean para los propósitos enunciados en el artículo 1, la misma se realizará conforme a las normas que se establecen en el Artículo 7º.

Artículo 6º: Cálculo. La autoridad de aplicación elaborará un mapa donde se describa el valor del suelo agrícola en los distintos lugares de la provincia. Si el mismo no existiere o haya perdido vigencia la Provincia, los Municipios o Comunas podrán calcular el mismo tomando el promedio de las últimas diez transacciones inmobiliarias de suelo de uso agrícola o ganadera del área rural del distrito en condiciones equivalentes al de la expropiación en los últimos cinco años. Si no hubiera habido ese número de transacciones se hará relevamiento en los distritos adyacentes hasta obtener dicho número. El valor del suelo será:

- a) Para el caso de zona en condiciones de urbanizarse, el promedio obtenido más un 50% como máximo de ese valor o el que esté determinado en el mapa elaborado por la autoridad de aplicación.
- b) Para el caso de zonas ya urbanizadas, el promedio obtenido más un 200% como máximo de ese valor o el que esté determinado en el mapa elaborado por la autoridad de aplicación, según corresponda dependiendo de la participación del propietario en la urbanización de su terreno.

Artículo 7º: La Provincia, los Municipios y Comunas están autorizados a realizar estas expropiaciones en las condiciones descriptas en el Artículo 6º si además el terreno cumple con el requisito de que se encuentre adyacente al área consolidada, y el lado adyacente no sea inferior al 10% del perímetro del lote a expropiar. De no cumplirse con estos requisitos deberá contar con la aprobación de la autoridad de aplicación. Para ello la Provincia, los Municipios y Comunas informarán y fundamentarán a los fines de lograr la aprobación del loteo a la autoridad de aplicación, la que tendrá 90 días para objetar la misma. Pasado ese periodo si no hubiera objeciones la Provincia, los Municipios y Comunas estarán en condiciones de realizar



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

el mismo. En este caso, la expropiación de terrenos que cumplen con los requisitos será informada a la autoridad de aplicación para su conocimiento.

Artículo 8º: A los fines de dar cumplimiento con el Artículo 1, la repartición del estado que adquiera el/los terreno/s, deberá ejecutar el loteo y ofrecer los lotes a la ciudadanía que necesite acceder a su vivienda única según una adecuada política de acceso a tierra y vivienda de acuerdo a las necesidades de la zona, y no basarse en los precios que el mercado impone.

Artículo 9º: Si al cabo de tres años de realizada la expropiación no se hubiera realizado el loteo el propietario tendrá derecho a solicitar la anulación de la expropiación.

Artículo 10º: Autoridad de aplicación. La autoridad de Aplicación será establecida por el Poder Ejecutivo en la reglamentación de la presente ley.


CARLOS DEL FRAIDE
DIPUTADO PROVINCIAL


Mercedes Meier
Diputada Provincial
Frente Social y Popular

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

En Argentina el derecho a la vivienda es un derecho humano consagrado en la Constitución Nacional y en diversos tratados internacionales con jerarquía constitucional, definido como "el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a acceder y mantener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y dignidad" (*). Sin embargo, la posibilidad del acceso al suelo para vivienda propia está negada para enorme número de ciudadanos que no tienen la posibilidad de adquirir un pedacito de tierra por su elevado costo. Es necesario regularizar el valor del suelo para priorizar el acceso a la tierra y la vivienda frente al relativo derecho a obtener rentas extraordinarias con los negocios inmobiliarios.

El presente proyecto de ley tiene como base el siguiente concepto: la tierra rural tiene valor por lo que contiene (fertilidad, riego, etc.), mientras que la tierra urbana toma valor en función a lo que la circunda (obras, servicios, etc.). Este último se logra colectivamente, con el esfuerzo de toda una comunidad, y no únicamente con los aportes que haya hecho el propietario. Dicho de otra manera, los campos que circundan a las poblaciones tuvieron siempre el valor como campo agrícola para el que fueron adquiridos, y en consecuencia su valor está en función de su rentabilidad como tal. Por otro lado, sostenemos el concepto de que es responsabilidad del Estado actuar como determinante en la garantía de los derechos ciudadanos, interviniendo de manera adecuada para tal fin, y no como un actor más del mercado.



La necesidad de expansión de las poblaciones, y en particular cuando se producen planes de los gobiernos, como el plan PROCREAR por ejemplo, la especulación hace elevar el monto de los terrenos de manera que los vuelve inaccesibles. Es responsabilidad del Estado intervenir en el mercado cuando se producen distorsiones, más aun cuando ésta hiere profundamente el derecho básico de la vivienda.

La Ley Provincial N° 7534 - "Ley de expropiaciones"- incluye a todo tipo de expropiación, por lo que resulta muy difícil la determinación del valor, y el proceso se hace muy complejo en la práctica. El presente proyecto de Ley tiene como finalidad acotar el valor a un solo efecto y a un sector determinado, y lo fija con mayor sencillez y precisión.

En nuestro país, y en nuestra provincia en particular, el precio de los lotes que se sacan de la actividad agropecuaria, no obedece al precio propio de la actividad, sino que al precio de la especulación inmobiliaria. Así es como una hectárea de tierra rural en la zona núcleo de nuestra provincia puede estar bien cotizada en unos u\$s 20.000 aproximadamente, en la cual se pueden establecer, estimativamente, 30 lotes. Es decir que se obtienen la tierra para cada lote por u\$s 670 aproximadamente que, después de las obras de loteo, se ofrecen a precios que llegan a más de u\$s 50.000, según la localidad y el emprendimiento. Es decir, más de 7.000 %, valor que no se corresponde con los costos de obras públicas que lo convierten en zona urbana, sino que es un valor impuesto por el mercado y la especulación.

Las recientes denuncias de vecinos de Villa Constitución, Arroyo Seco, Puerto San Martín, entre otros, que fueron víctimas de estafas por publicidad engañosa de grandes emprendedores que ofrecen lotes, cuando en realidad son administradores de un fideicomiso, demuestran que la necesidad de tierra para vivir y el negocio que se hace detrás de esta necesidad es una realidad preocupante en nuestra provincia. En estos casos, a la especulación inmobiliaria se le suma la estafa. La logística de estos grupos se repite en una y otra localidad: compran la tierra como rural, a un precio como tal; prometen un loteo con el acuerdo del municipio y cobran por esos futuros lotes, a un precio de tierra urbana, aunque el loteo ni las obras se hayan ejecutado aun.

El Estado no puede dejar que la necesidad básica de vivienda sea un negocio especulativo, por ello es necesario generar herramientas que le brinden derechos y obligaciones para terminar con esta realidad. Espero por esto que mis pares me acompañen en la aprobación del presente proyecto de ley.

() Particularmente, el derecho a la vivienda es receptado expresamente en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos; en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; en el artículo 5 de la Convención para la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial; en el artículo 14 de la Convención para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer; en el artículo 27 de la Convención de los Derechos del Niño; en el artículo XI de la Declaración Americana sobre Derechos y Deberes del Hombre; y en el artículo 26 a la Convención Americana sobre Derechos Humanos; entre otros.*

Artículo N° 14 bis de la Constitución Nacional: El trabajo en sus diversas formas gozará de la protección de las leyes, las que asegurarán al trabajador: condiciones dignas y equitativas de labor; jornada limitada; descanso y vacaciones pagados; retribución justa; salario mínimo vital móvil; igual remuneración por igual tarea; participación en las ganancias de las empresas, con control de la



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

producción y colaboración en la dirección; protección contra el despido arbitrario; estabilidad del empleado público; organización sindical libre y democrática reconocida por la simple inscripción en un registro especial.

Queda garantizado a los gremios: Concertar convenios colectivos de trabajo; recurrir a la conciliación y al arbitraje; el derecho de huelga. Los representantes gremiales gozarán de las garantías necesarias para el cumplimiento de su gestión sindical y las relacionadas con la estabilidad de su empleo.

El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: el seguro social obligatorio, que estará a cargo de entidades nacionales o provinciales con autonomía financiera y económica, administradas por los interesados con participación del Estado, sin que pueda existir superposición de aportes; jubilaciones y pensiones móviles; la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna.



CARLOS DEL FRAIDE
DIPUTADO PROVINCIAL



Mercedes Meier
Diputada Provincial
Frente Social y Popular