MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT

SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL

Resolución 2/2021

RESOL-2021-2-APN-SDT#MDTYH

Ciudad de Buenos Aires, 08/03/2021

VISTO: el Expediente EX-2021-19174265-APN-DGDYD#MDTYH y las Resoluciones Nros 19 del 8 de mayo de 2020 y 44 del 18 de febrero de 2021 del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, las Disposiciones Nros. 1 del 18 de junio de 2020 y 5 del 11 de septiembre de 2020 de la SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO Dependiente de la SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, y

CONSIDERANDO:

Que por Resolución del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT N° 44/21 se creó el “Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial” y dispuso que sería implementado a través de esta SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL.

Que en el marco de las competencias que en materia de suelo -planificación y uso del territorio- poseen los gobiernos sub nacionales, resulta indispensable asistir y apoyar técnicamente a las Provincias, a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a los municipios en la gestión del suelo público y promover la conformación y gestión estratégica de bancos de tierra y su instrumentación.

Que las provincias participan del Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial (COFEPLAN), creado por Acta acuerdo entre la Nación, las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el 16 de diciembre de 2008, aprobada por Decreto N° 420 del 25 de marzo de 2010, el cual tiene por objeto velar por la implementación efectiva de la política nacional de desarrollo y ordenamiento territorial.

Que nuestro país, en el marco de la Tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), desarrollada en Quito - Ecuador en octubre de 2016, ha suscrito la declaración conocida como “Nueva Agenda Urbana” (NAU), compuesta por 175 puntos que constituyen compromisos adoptados por los países miembros, entre los que se destaca la necesidad e importancia de implementar políticas de suelo y urbanas en todos los niveles de gobierno, incluyendo los gobiernos nacionales.

BOLETÍN OFICIAL
de la República Argentina

PRESIDENCIA DE LA NACIÓN
Secretaría Legal y Técnica | Dra. María Ibarzabal Murphy
Dirección Nacional del Registro Oficial

Que la Nueva Agenda Urbana promueve la elaboración e implementación de políticas urbanas mediante la promoción de la cooperación entre todos los niveles de gobierno para poder lograr un desarrollo urbano sostenible e integrado.

Que en dicho marco, el punto 13 de la declaración señala como ideal la búsqueda de "...ciudades y asentamientos humanos que cumplen su función social… con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho avuna vivienda adecuada..., el acceso universal y asequible al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida". Para lograrlo, en el punto 14 se plantea "...adoptar una Nueva Agenda Urbana que busque asegurar el desarrollo de economías urbanas sostenibles e inclusivas, aprovechando los beneficios que se derivan de la aglomeración resultante de una urbanización planificada..., garantizar el acceso equitativo para todos a las oportunidades y los recursos económicos y productivos, impedir la especulación con los terrenos, promover la tenencia segura de la tierra y gestionar la contracción de las zonas urbanas, cuando proceda".

Que para implementar los compromisos de transformación mencionados "...se requieren marcos normativos propicios en los planos nacional, subnacional y local, integrados por la planificación y la gestión participativa del desarrollo urbano y medios de ejecución eficaces...", complementados mediante actividades de creación de capacidad como el intercambio de mejores prácticas, políticas y programas entre los gobiernos a todos los niveles, incluyendo "la prestación de formación a los planificadores urbanos a nivel nacional, subnacional y local".

Que también es necesario "…fomentar el desarrollo de marcos espaciales urbanos, incluidos los instrumentos de planificación y diseño urbano que apoyan la ordenación y el uso sostenible de los recursos naturales y la tierra, un nivel adecuado de compacidad y densidad, poli centrismo y usos mixtos, mediante estrategias de relleno de espacios vacíos o de planificación de nuevas ampliaciones, según proceda, con el fin de impulsar las economías de escala y aglomeración, reforzar la planificación del sistema alimentario y aumentar la eficiencia en el uso de los recursos, la resiliencia urbana y la sostenibilidad ambiental".

Que si bien el diseño e implementación de políticas urbanas en el marco de lo antes descripto se inició con la actual gestión de gobierno a partir de la creación del Plan Nacional de Suelo Urbano, creado por Resolución Nº 19/20 del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT - reglamentado por Disposiciones Nros 1/20 y 5/20 de la SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO -, las políticas de Planificación y Ordenamiento Territorial requieren de acuerdos y consensos para ampliar el marco normativo en la materia, tanto a nivel local como provincial.

Que en esa línea, a través del art. 2° de la Resolución N.° 44/21 se dispuso como uno de los componentes del Programa de Planificación y Ordenamiento a la Promoción de propuestas de Legislación Provincial de Desarrollo Territorial.

Que el artículo 3° de la Resolución antes mencionada determina que las propuestas de legislación provincial de desarrollo territorial implicarán la promoción del desarrollo y sanción de legislación de ordenamiento territorial en las provincias que carecen de dicha normativa, la creación de bancos de tierras, entendidos como un sistema de administración e incorporación de inmuebles al patrimonio público, que sirva para regularizar y constituir reservas

de tierras públicas y lograr su aprovechamiento integral, el diseño de instrumentos que permitan la movilización de vacíos urbanos ociosos que puedan ser aptos para programas habitacionales y la generación de los marcos institucionales que permitan a los gobiernos subnacionales la captación de plusvalías urbanas y acuerdos para la implementación de consorcios urbanísticos para el desarrollo y aprovechamiento integral del suelo.

Que, por otro lado, el Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial comprende un Programa de Capacitación y Asistencia Técnica en Planificación y Ordenamiento Territorial, y en tal sentido el artículo 4° de la Resolución del MINISTERIO de DESARROLLO TERRITORIAL y HÁBITAT N° 44/2021, establece que aquel contribuirá a la capacitación de técnicos y funcionarios de la Administración Pública Nacional, Provincial y Municipal en Políticas de Planificación y Ordenamiento Territorial para mejorar las capacidades de los gobiernos locales y provinciales, tanto en materia de recursos humanos como de equipamiento.

Que los procesos de Capacitación y Asistencia Técnica deben vincularse con las mejoras de las capacidades del Estado, en tanto ellas, constituyen una estrategia fundamental para promover procesos de planificación territorial integrales de las ciudades, sus periurbanos productivos, así como las relaciones del proceso de urbanización con las zonas no urbanas que cumplen funciones ambientales y/o productivas, garantizando acciones coordinadas entre el acceso al hábitat, el modelo de desarrollo económico y las capacidades del ambiente, sobre la base de usos del suelo planificados que respondan a las necesidades de cada territorio y contribuyan a reducir las desigualdades socio-espaciales.

Que además las Universidades públicas, en el marco de los conocimientos y especialidades que imparten en materia de planificación del territorio, cuentan con recursos humanos, proyectos e investigaciones vinculados a planificación y normativa territorial, usos, ocupación y subdivisión del suelo, así como información y experiencia en materias vinculadas al desarrollo territorial y el acceso al hábitat.

Que, por otro lado, y teniendo en cuenta la necesidad de promover la implementación de políticas urbanas, instrumentos de gestión de suelo y planificación territorial eficaces mediante el reconocimiento y la difusión de experiencias municipales y provinciales, el Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial comprende el Concurso de “Experiencias Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo para la Reconstrucción Argentina”.

Que, tal como lo establece el artículo 5° de la Resolución N° 44/21 del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, el referido Concurso tiene como objeto relevar y sistematizar experiencias aplicadas de políticas urbanas, instrumentos de gestión de suelo y planificación territorial eficaces, así como reconocer y difundir las experiencias municipales y provinciales que sean seleccionadas, promoviendo su aplicación en las demás provincias y municipios.

Que el mencionado Programa también se encuentra comprendido por el Registro Territorial de Suelo Apto para programas habitacionales y proyecto urbanos, en tanto resulta prioritario fomentar la utilización de bancos de tierra -entendidos como un sistema de administración e incorporación de inmuebles al patrimonio municipal, que sirve para regularizar y constituir reservas de tierras públicas y lograr un aprovechamiento integral de las mismasya existentes en distintos municipios y provincias del país, como así también impulsar la conformación, gestión e instrumentación en donde aún no se han implementado.

Que el Observatorio Nacional de Acceso al Suelo, creado por Resolución MDTYH N°19/2020, genera y provee información actualizada, de carácter público, acerca de la evolución del mercado de suelo, para la toma de decisiones que mitiguen los efectos de la especulación inmobiliaria.

Que dicha información constituye un insumo esencial para asistir a los procesos de toma de decisión de la inversión pública, así como para analizar los impactos de la localización de la obra pública, las decisiones administrativas sobre los usos del suelo, fundamentalmente ligados a los espacios para la vivienda, los destinados a la producción, así como el desarrollo de las redes de infraestructura y de transporte, entre otras acciones que desde los gobiernos de todos los niveles inciden en la valorización del suelo.

Que el artículo 6° de la Resolución MDTYH N°44/2021 establece que el Registro Territorial de Suelo Apto para programas habitacionales y proyectos urbanos producirá y mantendrá actualizada una base de datos sobre suelo disponible para el desarrollo territorial.

Que a través del referido componente se pretende optimizar y potenciar la información sobre los bancos de tierra a través de la creación de un registro territorial de suelo apto para programas habitacionales y proyectos urbanos, incorporando medios tecnológicos, instrumentos técnicos y recursos humanos, que permitan contar con bases de datos confiables y georreferenciadas en todo el país, las que conformarán un catálogo único de bienes inmuebles, propiedad de los distintos niveles de gobierno, sobre los que el MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT pueda proponer intervenciones con criterio federal y planificado.

Que, por todo lo expuesto, resulta necesario desarrollar cada uno de los componentes del Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Que la DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT ha tomado la intervención que le compete.

Que la presente medida se dicta en uso de las facultades establecidas en el artículo 7 de la Resolución N° 44/21 del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT.

Por ello,

EL SECRETARIO DE DESARROLLO TERRITORIAL

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º.- Establécense, en el marco del componente “Promoción de propuestas de Legislación Provincial de Desarrollo Territorial” del Programa de Planificación y Desarrollo Territorial, los siguientes aspectos mínimos que deberán contemplar los proyectos de normas provinciales que en el marco del programa se dicten:

I. Directrices generales de la política territorial que:

a) Promuevan un uso del suelo socialmente justo, ambientalmente sostenible y económicamente equitativo entendiéndolo como un recurso central para el desarrollo territorial

b) Contribuyan al equilibrio territorial de las diferentes regiones y sus habitantes, armonizando el proceso de urbanización con el territorio y sus recursos, como parte de la identidad cultural, ambiental y paisajística y reconozcan las potencialidades, restricciones, desequilibrios y riesgos como elementos estratégicos que deben ser organizados para lograr el desarrollo actual y futuro

c) Garanticen a todos los habitantes un hábitat adecuado, con seguridad jurídica en la posesión de una vivienda, en condiciones de habitabilidad, asequibilidad, espacio suficiente para el desarrollo de las capacidades humanas y localización en entornos que aseguren el acceso a las infraestructuras básicas, a equipamientos sociales de educación, de salud, de esparcimiento y de seguridad, entre otros, a un ambiente sano, de adecuación cultural y de acceso a opciones de empleo

d) Detengan y reorienten los procesos de crecimiento urbano descontrolados por falta de planificación para reducir desequilibrios demográficos y espaciales defectuosos producto de las acciones especulativas del crecimiento económico

e) Implementen planes, programas e instrumentos en el corto, mediano y largo plazo tendientes a la gestión del desarrollo a nivel nacional, provincial y municipal, fortaleciendo un sistema federal de coordinación interjurisdiccional y fortalezcan el sistema de información sobre el territorio para conocer, caracterizar y comprender la dinámica del medio urbano, rural y del ámbito periurbano de tal manera que se establezca su aptitud, capacidad de soporte y las sinergias positivas y negativas para sustentar las actividades antrópicas actuales y futuras

II. Principios rectores de la política territorial que promuevan la justicia social, el reparto equitativo de cargas y beneficios de los procesos territoriales, el ejercicio socialmente responsable del derecho de propiedad y garanticen de esa manera la gestión democrática del territorio y la progresividad en el cumplimiento de las metas establecidas.

III. Lineamientos para propender al desarrollo equilibrado de los centros urbanos del interior de cada provincia, estableciendo sistemas urbanos que se complementen entre sí, que fortalezcan los lazos de complementariedad y coordinación y promuevan el arraigo.

IV. Instrumentos de la política territorial, entre los que se señalan especialmente, los siguientes:

a) Zonas de Promoción del Hábitat Social, en tierras vacantes u ocupadas, estableciendo reservas de tierra para la construcción de viviendas nuevas y estándares urbanísticos que permitan la regularización urbana y dominial.

b) Régimen para la recuperación de plusvalías urbanísticas por parte de los gobiernos locales.

c) Régimen de contribución por Mejoras, si no lo hubiera.

d) Consorcios urbanísticos, entendidos como la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, con la participación de organismos gubernamentales, por una parte y actores privados por la otra; con el aporte de una de las partes de inmuebles de su propiedad y de la otra, la ejecución de las obras de urbanización o construcción, que permita que, luego de la realización de las obras, cada parte reciba en compensación por su aporte unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas o edificadas.

e) Parcelamiento o edificación obligatoria de inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada.

f) Sobretasa a los terrenos baldíos.

g) Reajuste de tierras o englobamiento parcelario, entendido como la asociación entre propietarios de predios en una misma zona, que transfieren la titularidad dominial a una unidad gestora para que desarrolle un proyecto de urbanización y/o edificación, a los fines de redefinir las unidades prediales y transferir posteriormente el dominio para compensar el aporte de cada parte.

ARTÍCULO 2º.- Los proyectos de normas provinciales relativas al ordenamiento territorial que en el marco del Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial se elaboren atenderán a las características territoriales y ambientales específicas de cada provincia, en función de lo previsto en la Constitución Nacional, la Ley General del Ambiente N° 25.675, las Constituciones provinciales, así como cualquier otra normativa al respecto.

ARTÍCULO 3º.- La DIRECCIÓN NACIONAL DE POLÍTICA DE SUELO dependiente de la SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO de la SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT coordinará con las áreas de los gobiernos provinciales con competencia en la materia a los fines de brindar apoyo técnico para dar cumplimiento a lo referido en el artículo precedente.

ARTÍCULO 4º.- El Programa de Capacitación y Asistencia Técnica en Planificación y Ordenamiento Territorial será ejecutado a través de la DIRECCIÓN NACIONAL DE POLÍTICA DE SUELO y tendrá como componentes:

a) Capacitación: acciones de formación de recursos humanos, que mejorarán las capacidades de los equipos de gestión provinciales, municipales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, así como de otros sectores de la sociedad, en materia de desarrollo territorial y políticas de suelo.

La DIRECCIÓN NACIONAL DE POLÍTICA DE SUELO, a través de la DIRECCIÓN DE CAPACITACIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA, propondrá anualmente el plan de capacitación, el que podrá ser ampliado a solicitud de los gobiernos provinciales, municipales y/o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o en función de las necesidades detectadas.

b) Asistencia técnica: apoyo, acompañamiento técnico y dotación de equipamiento tecnológico para el diseño, aprobación y aplicación concreta de los instrumentos y políticas diseñadas en el ámbito local y/o provincial y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el objetivo de fortalecer las capacidades técnicas de los gobiernos locales y provinciales para diseñar y aplicar instrumentos de gestión de suelo y planificación territorial eficaces.

La asignación de recursos humanos y materiales se realizará de acuerdo a la disponibilidad presupuestaria y estarán destinados a los gobiernos sub-nacionales que adhieran a la presente y suscriban los convenios marco y específicos respectivos.

En el marco de las asistencias técnicas, se deberá establecer la obligatoriedad de la utilización de datos espaciales que permitan la georreferenciación de áreas de desarrollo y ordenamiento territorial, de acuerdo a los criterios que se acuerden con los gobiernos provinciales y municipales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ARTÍCULO 5º.- Invítase a los gobiernos provinciales, municipales y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a participar del concurso “Experiencias Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo para la Reconstrucción Argentina”.

ARTÍCULO 6º.- El concurso “Experiencias Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo para la Reconstrucción Argentina” consistirá en la selección de experiencias conforme lo determine el reglamento del concurso.

ARTÍCULO 7º.- Facúltase a la DIRECCIÓN NACIONAL DE POLÍTICA DE SUELO a dictar y publicar el reglamento del concurso “Experiencias Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo para la Reconstrucción Argentina”.

ARTÍCULO 8º.- El reglamento del concurso deberá establecer:

a) Las bases y condiciones que lo regirán.

b) Los criterios para la selección de las propuestas presentadas.

c) Los premios a otorgar, que consistirán en la publicación y difusión de las experiencias seleccionadas, así como la entrega de bienes de capital que permitan fortalecer las políticas e instrumentos implementados.

d) Los integrantes del Jurado del concurso, entre quienes se convocará a Universidades Nacionales.

e) Cualquier otro aspecto del concurso que requiera ser reglamentado.

ARTÍCULO 9°.- El Registro Territorial de Suelo Apto constituirá una base de datos georreferenciada de tierras de propiedad pública y privada, con información proveniente de distintas fuentes:

- Identificación de suelo vacante intersticial mediante análisis de imágenes satelitales de acceso abierto.

- Tierras fiscales provinciales a ser informadas por los organismos responsables.

- Bancos de tierras municipales existentes y a crearse en el marco del Programa.

- Información relevada en el marco de los procesos de asistencia técnica que se desarrollen.

- Agencia de Administración de Bienes del Estado.

- Publicaciones de ofertas de suelo vacante.

Esta enumeración es de carácter meramente enunciativo.

Asimismo, deberá vincular los datos relevados con información relativa a localización y características físicas de la parcela, indicadores urbanísticos, usos y densidades que la afectan, accesibilidad y proximidad a servicios, equipamientos e infraestructuras, precios del suelo, factibilidad de dotación de infraestructura, aptitud hídrica de los

predios, así como la ejecución de obras públicas y cambios en la normativa urbanística que generen plusvalías urbanas.

ARTÍCULO 10. - Se invita a las provincias, municipios y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir al Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial a través de la suscripción de convenios Marco y a suscribir los Convenios Específicos de implementación que fueran necesarios para cada componente del Programa.

ARTÍCULO 11.- Facúltase a la DIRECCIÓN NACIONAL DE POLÍTICA DE SUELO a suscribir los convenios necesarios con el sistema público universitario, unidades académicas y organizaciones civiles para el cumplimiento de los objetivos dispuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO 12.- El gasto que demande el cumplimiento de la presente medida será atendido con cargo al presupuesto de la Jurisdicción 65-MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, Programa 39, Actividad 9 “Fortalecimiento institucional de la planificación territorial - Etapa II” (FONPLATA ARG-25/2016).

ARTÍCULO 13.- Comuníquese, publíquese, dése a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL y archívese.

Juan Luciano Scatolini

e. 10/03/2021 N° 13532/21 v. 10/03/2021

Fecha de publicación 10/03/2021