



MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT

SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL

Resolución 18/2021

RESOL-2021-18-APN-SDT#MDTYH

Ciudad de Buenos Aires, 22/10/2021

VISTO: el expediente EX-2021-94763089-APN-DGDYD#MDTYH, la Ley de Ministerios N° 22.520 (texto ordenado por Decreto N° 438 del 12 de marzo de 1992) y sus modificatorios, el Decreto N°, 50 del 19 de diciembre de 2019 y sus modificatorios, la Decisión Administrativa N° 996 del 8 de junio de 2020 y su modificatoria, las Resoluciones Nros. 19 del 8 de mayo de 2020 y su modificatoria y 44 del 18 de febrero de 2021 del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, la Resolución N° 2 del 8 de marzo de 2021 de la SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL dependiente del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, la Disposición N° 1 del 18 de junio 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 la Ley de Ministerios N° 22.520 (texto ordenado por Decreto N° 438/92) y sus modificatorios, establece entre las atribuciones del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, "Entender en las políticas de gestión de suelo, innovando y generando instrumentos urbanísticos y jurídicos que garanticen el crecimiento conveniente de las áreas metropolitanas, de las ciudades pequeñas y medianas, y de la protección de los cordones periurbanos, en coordinación con provincias y municipios".

Que asimismo, dicha Ley prevé "intervenir en la coordinación, seguimiento y fiscalización de las acciones que realicen el ESTADO NACIONAL, las Provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los Municipios, en lo referente a la planificación y organización del territorio, a los usos del suelo y a los programas de infraestructura y hábitat, en el marco de lo que establezca la política de ordenamiento territorial".

Que son objetivos de la SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL, el asistir al MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT en la definición, formulación y gestión de políticas de desarrollo y ordenamiento territorial, fortaleciendo la estructura federal de la REPÚBLICA ARGENTINA; así como entender en el diseño de estrategias, planes y programas de inversión pública en el ámbito de su competencia.



Que por Resolución N° 19/20 del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT se creó el “Plan Nacional de Suelo Urbano”, a implementarse por la SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL, conforme la modificación introducida por la Resolución N° 14/21 del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT.

Que el “Plan Nacional de Suelo Urbano” comprende el “Programa Nacional de Producción de Suelo”, el “Programa Nacional de Capacitación y Asistencia Técnica en Políticas de Suelo” y la “Mesa Intersectorial de Políticas de Suelo”.

Que el “Programa Nacional de Producción Suelo” tiene como uno de sus principales objetivos mejorar las condiciones en que se produce la oferta de lotes con servicios y contar con predios en localizaciones prioritarias para el desarrollo de las políticas nacionales de hábitat.

Que el “Programa Nacional de Capacitación y Asistencia Técnica en Políticas de Suelo”, tiene como objetivo contribuir a la capacitación de técnicos y funcionarios de la Administración Pública Nacional, Provincial y Municipal en políticas sostenibles de gestión del suelo para mejorar las capacidades de los gobiernos locales y provinciales, tanto en materia de recursos humanos como de equipamiento.

Que por Resolución N° 44/21 del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT se creó el “Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial” en el ámbito de la SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL, integrado por cuatro componentes: la Promoción de Propuestas de Legislación Provincial de Desarrollo Territorial, el Programa de Capacitación y Asistencia Técnica en Planificación y Ordenamiento Territorial, el Concurso “Experiencias Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo para la Reconstrucción Argentina” y el Registro Territorial de Suelo Apto para programas habitacionales y proyectos urbanos.

Que mediante la Resolución N° 2/21 de la SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL se establecieron, en el marco del componente “Promoción de Propuestas de Legislación Provincial de Desarrollo Territorial” del “Programa de Planificación y Desarrollo Territorial”, los aspectos mínimos que deberán contemplar los proyectos de normas provinciales que en el marco de dicho Programa se dicten, atendiendo 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.

Que a su vez, la antes mencionada Resolución determinó que 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 dicha medida.

Que asimismo, el artículo 4° de dicha Resolución establece que 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 la Capacitación y la Asistencia Técnica.





Que el referido “Programa Nacional de Producción de Suelo” y el “Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial” vigentes en el ámbito de la SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL precisan, para alcanzar los presupuestos mínimos y objetivos establecidos en las correspondientes Resoluciones Nros. 19/20 y 44/21 del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT y N° 2/21 de la SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL, que los Estados subnacionales diversifiquen sus acciones gubernamentales tendientes a ampliar la oferta de suelo apto para que puedan desarrollar programas habitacionales y urbanos en suelo con servicios, bien localizado y ambientalmente seguro, desalentar las prácticas especulativas que redundan en alzas desproporcionadas de precios del suelo, facilitar el acceso formal al hábitat digno, dar respuesta estructural a los procesos informales de ocupación de tierra y vivienda, y promover la consolidación y el completamiento urbano antes de continuar con los procesos de expansión urbana en marcha.

Que como iniciativa para la mejora del desarrollo de las políticas urbanas y habitacionales, la ampliación de la oferta de suelo apto para proyectos urbanísticos es fundamental para el despliegue de instancias administrativas que posibiliten a los municipios la recuperación de la valorización del suelo que generan los cambios en la normativa urbanística, las habilitaciones para el desarrollo de suelo urbano y/o mayor edificabilidad, así como las obras públicas construidas por los diferentes niveles del Estado.

Que por los motivos mencionados, la ampliación de la oferta de suelo apto es condición prioritaria para el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, económicos, sociales y culturales, promoviendo ciudades compactas, equitativas y sostenibles.

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, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los municipios en la gestión del suelo público, promoviendo la conformación y gestión estratégica de Bancos de Tierra y su efectiva instrumentación.

Que resulta prioritario fomentar la utilización efectiva de los Bancos de Tierra -entendidos como un sistema de administración e incorporación de inmuebles al patrimonio municipal, que sirva para regularizar y constituir reservas de tierras públicas y lograr un aprovechamiento integral de las mismas- existentes en distintos municipios y provincias del país, como así también impulsar la conformación, gestión e instrumentación en donde aún no se hayan conformado o implementado.

Que existen herramientas jurídicas que permiten realizar sobre terrenos privados consorcios urbanísticos para la regularización del dominio de la tierra y el desarrollo de obras de infraestructura.

Que para mejorar las condiciones de acceso al hábitat digno y concretar la regularización dominial de suelo con destino a programas habitacionales existen instrumentos de gestión de suelo a nivel municipal, provincial y nacional.

Que en este sentido, cabe mencionar como antecedente la Ley N° 14.449 de la Provincia de Buenos Aires, que prevé los Consorcios Urbanísticos como forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, y las Zonas de Promoción del Hábitat Social en donde los municipios podrán determinar parámetros urbanísticos, normas administrativas, incentivos fiscales y





mecanismos de financiamiento específicos.

Que, asimismo, a nivel Nacional, la Ley N° 21.477 prevé lo relativo a la documentación e inscripción del dominio de inmuebles que hubieren adquirido o adquieran los estados provinciales y las municipalidades por prescripción adquisitiva.

Que el Reglamento Particular del “Programa Nacional de Producción de Suelo” aprobado por el artículo 2° de la Disposición N° 1/20 de la SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO dependiente de la SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, determina dentro de los objetivos particulares del referido programa, mejorar las capacidades públicas para anticiparse a la demanda de suelo urbano para los diferentes usos, en particular los destinados al residencial y anexos, así como lograr incidencia en la regulación de los mercados de suelo de cada localidad donde intervenga el programa.

Que conforme surge del Reglamento Particular del “Programa Nacional de Capacitación y Asistencia Técnica en Políticas de Suelo” aprobado por el artículo 3° de la Disposición N° 1/20 de la SUBSECRETARÍA DE POLÍTICA DE SUELO Y URBANISMO, son objetivos del mismo, ampliar las capacidades técnicas de los equipos de gestión provinciales y municipales a través de acciones de formación en políticas de suelo; lograr que se implementen políticas de suelo a nivel provincial y local que mejoren el acceso de la población al suelo urbano, y mejorar el impacto de la política nacional de suelo a partir de las acciones de capacitación.

Que la SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL, según lo establecido en el artículo 7° de la Resolución N° 19/20, modificado por el artículo 2° de la Resolución N° 14/21 del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, se encuentra facultada a dictar normas complementarias e interpretativas en el marco del Plan Nacional de Suelo Urbano.

Que la SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL ha puesto en marcha, a través de profesionales de la agrimensura, un relevamiento, procesamiento y análisis integral de datos espaciales con el objetivo de identificar suelo actual o potencialmente apto en términos urbanísticos, ambientales y dominiales.

Que resulta necesario para el cumplimiento de los objetivos del “Plan Nacional de Suelo Urbano” el involucramiento pleno y la participación activa de los Gobiernos Locales, por el alcance de sus competencias en materia urbanística y de regulación de usos del suelo.

Que en consecuencia, se pretende instaurar mesas de trabajo en las provincias, Ciudad Autónoma de Buenos Aires y municipios donde se identifiquen áreas potenciales de oportunidad de generación de suelo apto, tendientes a abastecer la demanda habitacional, aplicando en forma consorciada la vasta gama de instrumentos de gestión de suelo con que cuenta el Estado en sus distintos niveles.

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





Que las facultades para el dictado del presente acto surgen de lo dispuesto en el Decreto N° 50 del 19 de diciembre de 2019 y sus modificatorios y en el artículo 7° de la Resolución N° 19/20 modificada por la Resolución N° 14/21, del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT.

Por ello,

EL SECRETARIO DE DESARROLLO TERRITORIAL

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º.- Impleméntense en el marco del “Programa Nacional de Producción de Suelo” y del “Programa Nacional de Capacitación y Asistencia Técnica en Política de Suelo”, ambos del “Plan Nacional de Suelo Urbano” creado por Resolución N° 19/20 del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, estrategias de trabajo sobre “Ampliación de Oferta de Suelo”, con el objeto de ampliar la oferta efectiva de suelo público y privado apto para desarrollos urbanísticos, y en los casos que correspondiere, conformar Bancos de Tierras municipales y provinciales y asistirlos en el diseño e implementación de estrategias e instrumentos de planificación urbana, gestión de suelo y regularización dominial.

ARTÍCULO 2º.- Créanse Mesas de Trabajo sobre “Ampliación de Oferta de Suelo”, con los gobiernos locales adheridos al “Plan Nacional de Suelo Urbano”, cómo ámbito participativo, con la finalidad de coordinar con las provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los municipios, acciones concretas que posibiliten la ampliación de la oferta de suelo urbano. A tal fin, se fijarán como objetivos de las mesas de trabajo los siguientes:

- a) Aplicación efectiva de lo dispuesto en la ley N° 21.477 de prescripción administrativa.
- b) Colaboración para la suscripción de convenios y consorcios urbanísticos que permitan la generación de suelo urbano.
- c) Desarrollo de instrumentos de análisis de datos que permitan relevar y sistematizar áreas que puedan destinarse a programas de desarrollo territorial.

ARTÍCULO 3º.- Designase a 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, como Órgano Coordinador de las Mesas de Trabajo sobre “Ampliación de Oferta de Suelo”, que por el presente se crean.

ARTÍCULO 4º.- Facúltase a la DIRECCIÓN NACIONAL DE POLÍTICA DE SUELO a conformar el equipo interdisciplinario de trabajo que implementará las estrategias de trabajo sobre “Ampliación de Oferta de Suelo”.

ARTÍCULO 5º Invítase a las provincias, los municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a colaborar y participar de las Mesas de Trabajo sobre “Ampliación de Oferta de Suelo” mediante la suscripción de Actas Compromiso o mediante la remisión de Notas.

ARTÍCULO 6º- La presente medida entrará en vigencia a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial.





ARTÍCULO 7º.- Comuníquese, publíquese, dese a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL y archívese.

Juan Luciano Scatolini

e. 26/10/2021 N° 80748/21 v. 26/10/2021

Fecha de publicación 26/10/2021

