

SESIONES ORDINARIAS
2018
ORDEN DEL DÍA N° 215

Impreso el día 2 de julio de 2018

Término del artículo 113: 12 de julio de 2018

COMISIONES DE ASUNTOS CONSTITUCIONALES,
DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO URBANO,
DE LEGISLACIÓN GENERAL Y DE PRESUPUESTO
Y HACIENDA

SUMARIO: Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio-urbana.

1. **Massot, Negri, Carrió, Flores y Vera González.** (1.919-D.-2018.)
2. **Kirchner, Vallone, Larroque, Soria, Rossi, Castagneto, Castro, Sierra, Macha, Álvarez Rodríguez, Russo, Kicillof, Mendoza (M. S.), Espinoza, Bahillo y otros.** (3.240-D.-2018.)

Dictamen de las comisiones

Honorable Cámara:

Las comisiones de Asuntos Constitucionales, de Vivienda y Ordenamiento Urbano, de Legislación General y de Presupuesto y Hacienda han considerado los proyectos de ley de los señores diputados Massot y otros, y el de los señores diputados Kirchner y otros, sobre Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio-urbana; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

REGIMEN DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL
PARA LA INTEGRACIÓN SOCIOURBANA

Artículo 1° – Declárase de interés público el régimen de integración sociourbana de los Barrios Populares identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares en proceso de integración urbana (RENABAP) creado por decreto 358/2017. Entiéndase por “Barrio Popular” a aquel con las características definidas en el capítulo XI del decreto 2.670 del 1° de diciembre de 2015.

Art. 2° – Con el objeto de proceder a su integración urbana, declárase de utilidad pública y sujeta a expropiación la totalidad de los bienes inmuebles en los que se asientan los Barrios Populares relevados en el RENABAP, cuya identificación se agrega como anexo,* conforme lo establece el artículo 5° de la ley 21.499.

Art. 3° – El Poder Ejecutivo nacional, a través de la Agencia de Administración de Bienes del Estado, que actuará como sujeto expropiante en los términos del artículo 2° de la ley 21.499, individualizará los bienes inmuebles a expropiar incluidos en el RENABAP, utilizando la totalidad de la información existente, así como aquella que pudiera obtener con el objeto de la mejor identificación de los bienes inmuebles sujetos a expropiación. Para la individualización se priorizarán aquellos bienes inmuebles respecto de los cuales se celebren los convenios establecidos en la presente ley con las provincias, municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En ningún caso, se obstaculizará cualquier proceso de expropiación o regularización dominial iniciado por los gobiernos nacional, provincial o municipal.

Art. 4° – La declaración de utilidad pública aplica exclusivamente sobre los bienes inmuebles en los que se encuentran asentados barrios populares debidamente relevados e identificados en el RENABAP a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley y cuya propiedad no sea del Estado nacional.

Art. 5° – Facúltase al Poder Ejecutivo nacional, a través de la Agencia de Administración de Bienes del Estado y del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación, en el marco de sus propias competencias, a dictar las normas reglamentarias, complementarias y

* Consultar la documentación correspondiente a los expedientes 1.919-D.-2018 y 3.240-D.-2018 en la página web de la Honorable Cámara, en el sector de información parlamentaria.

aclaratorias de la presente ley, las que deberán ajustarse a las previsiones del artículo 3° del decreto 1.172/2003.

Art. 6° – A los fines de la implementación de la presente ley corresponde al Ministerio de Desarrollo Social de la Nación:

1. Crear el Programa de Integración Socio-urbana para determinar, en conjunto con las jurisdicciones locales, el plan de obras de infraestructura necesaria para cumplir los objetivos de la presente ley;
2. Implementar en forma conjunta con las provincias, los municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en los que se encuentren los bienes inmuebles sujetos a expropiación y mediante convenios específicos, proyectos de integración socio-urbana, que estarán sujetos a la viabilidad técnica, ambiental y económica y a criterios de planificación urbanística y el marco legal propio de cada jurisdicción, con el objeto de generar condiciones tendientes a mejorar la calidad de vida de sus ocupantes;
3. Promover acciones coordinadas con los organismos y ministerios competentes, con el objeto de facilitar el acceso a los servicios públicos básicos por parte de los habitantes de los barrios populares identificados en el RENABAP en el marco de los proyectos jurisdiccionales de inversión.

Art. 7° – A los fines de la implementación de la presente ley corresponde a la Agencia de Administración de Bienes del Estado:

1. Determinar de manera definitiva, conforme al RENABAP y a las limitaciones que establece la presente ley, los bienes inmuebles sujetos a expropiación;
2. Solicitar la intervención del Tribunal de Tasaciones de la Nación a fin de realizar las tasaciones previstas en la ley 21.499 e impulsar el proceso expropiatorio sin demoras ni dilaciones. Esta intervención deberá solicitarse dentro de los dos (2) años posteriores a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley;
3. Promover el avenimiento con los titulares registrales de los bienes inmuebles sujetos a expropiación. A tal efecto, la reglamentación fijará un plazo perentorio para acordar, que no podrá exceder de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la notificación al expropiado de la respectiva tasación por parte del Tribunal de Tasaciones de la Nación;
4. En caso de falta de avenimiento, la Agencia de Administración de Bienes del Estado deberá iniciar la acción judicial de expropiación prevista en el artículo 18 de la ley 21.499, dentro de los noventa (90) días hábiles de fracasada la etapa de avenimiento o desde el vencimiento

del plazo previsto en el precedente inciso, lo que ocurra primero;

5. Establecer un marco regulatorio especial para la regularización dominial de las viviendas que se encuentran en los bienes inmuebles identificados en el RENABAP, el que establecerá las contraprestaciones que asumirán los ocupantes de los bienes inmuebles sujetos a expropiación, promoviendo las condiciones más beneficiosas para la adquisición de dominio o uso de los inmuebles. La finalidad de las viviendas regularizadas será la de vivienda única, familiar y de ocupación permanente, contemplando el comercio familiar. La transferencia entre personas humanas sólo podrá realizarse con esa finalidad. Esto implica la prohibición absoluta de su transferencia posterior a personas jurídicas. La autoridad de aplicación gozará del derecho de preferencia ante futuros actos de disposición sobre aquellos bienes inmuebles sujetos al presente régimen.

Art. 8° – Corresponde al Ministerio de Desarrollo Social de la Nación y a la Agencia de Administración de Bienes del Estado en forma conjunta o indistinta conforme sus competencias:

1. Celebrar acuerdos con las provincias, municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el objeto de transferir aquellos bienes inmuebles de titularidad de las jurisdicciones locales y que formen parte de los bienes inmuebles sujetos a expropiación;
2. Celebrar acuerdos con las provincias, los municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en los que se encuentren los bienes inmuebles sujetos a expropiación, con el objeto de no afectar el proceso de expropiación y posterior regularización dominial que se establece en la presente ley. A tal efecto, los acuerdos establecerán mecanismos de compensación impositiva provincial o municipal, modalidades de exención en el pago de aportes a las cajas profesionales intervinientes y exenciones en el pago de tributos u otras exigencias administrativas que graven las escrituras traslativas de dominio que se celebren. Asimismo, los acuerdos celebrados establecerán los compromisos que asumirán las jurisdicciones involucradas en aspectos presupuestarios, operativos y socio-comunitarios; los mismos contemplarán pautas mínimas de urbanización y edificación;
3. Colaborar con las autoridades locales en la individualización de los barrios populares comprendidos en la presente ley cuya localización actual implica un grave riesgo para sus habitantes y acordar las relocalizaciones que sean imprescindibles cuando no hubiere soluciones alternativas disponibles y de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados en materia de reasentamiento. El convenio a celebrarse en

cada caso deberá incluir el adecuado financiamiento de los programas de reasentamiento y de las obras necesarias.

Art. 9° – Todas las erogaciones que se deriven de cada uno de los convenios firmados para el cumplimiento de la presente ley, serán afrontadas por las partes de acuerdo con lo establecido en los respectivos convenios.

Art. 10. – La realización de los proyectos tendientes a la integración urbana de los barrios populares identificados por el RENABAP debe concretarse con la participación de los gobiernos locales, procurando la incorporación de sus iniciativas y experiencias previas.

Art. 11. – A los fines de la implementación de la presente ley corresponde al Tribunal de Tasaciones de la Nación fijar de manera prioritaria los valores objetivos que se estimen sobre los bienes inmuebles afectados que le sean requeridos por los organismos competentes. En ningún caso estos valores incluirán las mejoras realizadas por los vecinos ni la plusvalía urbana. Corresponde compensar el valor objetivo determinado por el tribunal con las deudas por tributos o tasas que el propietario dominial de los bienes sujetos a expropiación mantenga con los fiscos y el pasivo ambiental.

Art. 12. – Las obras a realizarse dentro del marco de los proyectos de integración socio-urbana mencionados en el artículo 6°, inciso 2), de la presente ley, así como cualquier obra a realizarse en los Barrios Populares incluidos en el RENABAP, deberán adjudicarse, en un veinticinco por ciento (25 %) como mínimo, a las cooperativas de trabajo u otros grupos asociativos de la economía popular integradas, preferentemente, por los habitantes de los Barrios Populares.

Art. 13. – Autorízase al Poder Ejecutivo nacional a la creación de un fideicomiso con el objeto de financiar la totalidad de las actividades que resulten necesarias para llevar adelante el objeto de la presente ley. El fideicomiso estará facultado para mantener la propiedad fiduciaria de la totalidad de los inmuebles identificados en el RENABAP, incluyendo aquellos de propiedad del Estado nacional, provincial o municipal, como los que se incorporen como consecuencia de su expropiación, con el objeto de afectarlos al régimen de regularización dominial para la integración socio-urbana que se establece en la presente ley.

Art. 14. – El fideicomiso creado por el artículo precedente podrá ser integrado por:

1. Los aportes del Tesoro nacional que le sean asignados por la ley de presupuesto general de la administración nacional;
2. Los fondos provistos por organismos internacionales u organizaciones no gubernamentales;
3. Los ingresos por legados y donaciones;
4. Los ingresos por cualquier cargo o mecanismo de aporte que sea resuelto en oportunidad de establecer la regularización dominial de las viviendas que se encuentren en los bienes inmuebles sujetos a expropiación.

A tal efecto, no será de aplicación lo previsto por el artículo 15 del decreto 1.382/12, modificado por el artículo 57 de la ley 27.341, con relación al eventual producido de los bienes inmuebles propiedad del Estado nacional que integran el RENABAP;

5. Los aportes de las jurisdicciones involucradas que resulten establecidos en los acuerdos a celebrarse previstos en el artículo 8°, inciso 2), de la presente ley;
6. Las operaciones de crédito público que pudieran llevarse adelante.

El Poder Ejecutivo nacional fijará las reglas que regirán el fideicomiso que resulte creado en el marco del artículo precedente.

Art. 15. – Suspéndense por el plazo de cuatro (4) años contados a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, las acciones y medidas procesales que conduzcan al desalojo de los bienes inmuebles incluidos en el RENABAP, tanto los sujetos a expropiación, como aquellos de propiedad del Estado nacional. La aplicación del presente artículo es de orden público.

Art. 16 – Modifícase el artículo 2° de la ley 21.890, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 2°: Corresponde a la Escribanía General del Gobierno de la Nación:

1. Ejercer la titularidad del Registro Notarial del Estado nacional, en el cual se instrumentarán todos los actos notariales en los que el Estado Nacional sea parte o tuviese interés;
2. Intervenir en todos los actos notariales en que sea requerida su actuación en virtud de un interés social;
3. Registrar y archivar los títulos de propiedad de los bienes de titularidad del Estado nacional.

Art. 17. – Incorpórase como artículo 4° bis a la ley 21.890 el siguiente:

Artículo 4° bis: Cuando razones de funcionalidad del organismo así lo requieran, el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, a propuesta del escribano general, podrá designar escribanos adscriptos transitorios, por el lapso que se considere conveniente, con la misma competencia de los escribanos adscriptos. Respecto de los escribanos adscriptos transitorios el plazo fijado en el artículo 5° se reducirá a dos (2) años.

Art. 18. – De acuerdo con lo previsto en el artículo 33 de la ley 21.499, en el caso de los bienes alcanzados por la presente ley, sólo se considerará abandonada la expropiación si transcurrieran diez (10) años desde la publicación de la ley sin que el expropiante promueva el respectivo juicio de expropiación.

Art. 19. – La presente ley entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial.

Art. 20. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de las comisiones, 27 de junio de 2018.

Pablo G. Tonelli. ** – *Felipe C. Solá.* * – *Luciano A. Laspina.* – *Gustavo Menna.* – *Pablo F. J. Kosiner.* – *Miguel Nanni.* – *Leonardo Grosso.* – *Yanina C. Gayol.* – *Jorge E. Lacoste.* – *Olga M. Rista.* – *Luis M. Pastori.* – *Samanta M. C. Acerenza.* – *Eduardo P. Amadeo.* – *Mario H. Arce.* – *Brenda L. Austin.* * – *Beatriz L. Ávila.* – *Karina V. Banfi.* * – *Miguel Á. Bazzi.* – *Atilio F. S. Benedetti.* – *Luis G. Borsani.* – *Eduardo Bucca.* – *Eduardo A. Cáceres.* – *Javier Campos.* – *José M. Cano.* – *Albor Á. Cantard.* – *Ezequiel Fernández Langan.* – *Héctor Flores.* – *Alejandro García.* * – *Silvana M. Ginocchio.* – *Horacio Goicoechea.* – *Álvaro G. González.* – *Anabella R. Hers Cabral.* – *Lucas C. Incicco.* – *Leandro G. López Köenig.* – *Juan M. López.* – *Silvia G. Lospennato.* – *Lorena Matzen.* – *Martín N. Medina.* – *Karina A. Molina.* – *Marcelo A. Monfort.* * – *Juan F. Moyano.* – *Mario R. Negri.* – *Paula M. Oliveto Lago.* * – *Carmen Polledo.* – *Pedro J. Pretto.* ** – *Fabio J. Quetglas.* – *David P. Schlereth.* * – *Cornelia Schmidt Liermann.* – *Facundo Suárez Lastra.* – *Alicia Terada.* – *Pablo Torello.* – *Natalia S. Villa.* * – *Marcelo G. Wechsler.* – *Waldo E. Wolff.*

En disidencia parcial:

María E. Soria. – *Diego L. Bossio.* – *Marco Lavagna.* – *Melina A. Delú.* – *Mayra S. Mendoza.* – *Marcos Cleri.* – *Silvina P. Frana.* – *Andrés A. Vallone.* * – *Juan Cabandié.* * – *Ana C. Carrizo.* * – *Carla B. Pitiot.* – *Laura V. Alonso.* * – *Karim A. Alume Sbodio.* – *María C. Álvarez Rodríguez.* – *Juan J. Bahillo.* – *Ivana M. Bianchi.* – *Juan F. Brügge.* * – *Guillermo R. Carmona.* * – *Gabriela Cerruti.* – *Mayda Cresto.* – *Eduardo E. de Pedro.* – *Claudio M. Doñate.* * – *Gustavo R. Fernández Patri.* – *Jorge D. Franco.* – *Nilda C. Garré.* – *José L. Gioja.* – *Alejandro A. Grandinetti.* – *María I. Guerin.* – *Juan M. Huss.* – *Ana M. Llanos Massa.* – *Martín Lousteau.* – *Mónica Macha.* – *Silvia A. Martínez.* * – *Osmar A. Monaldi.* – *Leopoldo R. G. Moreau.* – *Elda Pértile.* – *Analia A. Rach Quiroga.* * – *Ariel Rauschenberger.* – *Vanesa Siley.* – *Alejandro F. Snopak.* – *Julio R. Solanas.* * – *Fernanda Vallejos.*

FUNDAMENTOS DE LA DISIDENCIA PARCIAL DE LOS SEÑORES DIPUTADOS SOLANAS, MENDOZA (M. S.), SORIA, MOREAU (L. R. G.), GUERIN, MACHA, HUSS, CARMONA, SILEY, GARRÉ, FRANA, GIOJA, CABANDIÉ, LLANOS MASSA, ÁLVAREZ RODRÍGUEZ, FERNÁNDEZ PATRI, VALLONE, ALUME SBODIO, PEDRO, CERRUTI, DOÑATE, BIANCHI y RACH QUIROGA

Honorable Cámara:

Con el fin de manifestar nuestra disidencia parcial al dictamen de mayoría de la Comisión de Asuntos Constitucionales, junto con la de Vivienda y Ordenamiento Urbano, la de Legislación General y la de Presupuesto y Hacienda, sobre los proyectos de ley del diputado Nicolás Massot y otros señores diputados 1.919-D.-2018, y el del señor diputado Máximo Kirchner y otros señores diputados 3.240-D.-2018, tendientes a la creación de un Régimen de Integración Sociourbana y de Regularización Dominial; por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan una serie de modificaciones e incorporaciones.

En principio, cabe señalar que compartimos los objetivos que motivan la presentación de este dictamen del oficialismo. Coincidimos con el diagnóstico elaborado por los autores, y por el Ministerio de Desarrollo Social de la Nación con relación a la necesidad de poner en marcha un plan estratégico que tenga por finalidad la regularización dominial en los barrios populares.

No podemos desconocer que en esta misma dirección, en el año 2015, este honorable cuerpo dio media sanción al proyecto 12-P.E.-2015, que fue acompañado por el voto de numerosos diputados de distintos bloques.

Por tal razón, los/as abajo firmantes compartimos la necesidad de dar una respuesta parlamentaria y a tal efecto, adscribimos a la propuesta del dictamen que se ofrece, sin embargo, tenemos ciertas observaciones y planteos de modificación que tienden a hacer al proyecto más efectivo, eficiente, federal y que resulte una verdadera consagración del derecho a la vivienda.

Con la finalidad de obtener una ley mejorada, hemos trabajado sobre una serie de ejes mínimos que el proyecto debería contener:

1. *Que se defina explícitamente qué se entiende por “integración sociourbana”, considerando que se prevé la creación de un programa a tal efecto, motivo por el cual sus lineamientos generales deben estar plasmados en el proyecto de ley*

El proyecto del oficialismo tiene como título “Régimen de Integración Sociourbana y de Regularización Dominial”, sin embargo, la integración sociourbana de los barrios populares queda rezagada únicamente a una expresión de deseos sin contemplar mecanismos concretos para garantizarla efectivamente.

* Integran dos (2) comisiones.

** Integran tres (3) comisiones.

El dictamen se limita a ser una especie de ley general de expropiación sin contemplar que para el acabado cumplimiento con el derecho a la vivienda digna, la regularización dominial es solamente una de las patas sobre las que se apoya este derecho. Sin dudas, la sola regularización dominial no resuelve gran parte de los problemas que tienen los habitantes de los barrios populares, que se encuentran íntimamente ligados a la ausencia de infraestructura y servicios.

El dictamen del oficialismo no define qué entiende por integración sociourbana.

En este sentido proponemos incorporar un segundo párrafo al artículo 1°:

Artículo 1°: Declárase de interés público el régimen de integración sociourbana de los barrios populares identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP) creado por decreto 358/2017. Entiéndase por “Barrio Popular” a aquel con las características definidas en el capítulo XI del decreto 2.670 del 1° de diciembre de 2015.

A los efectos de la presente ley, se entiende por integración socio-urbana al conjunto de acciones que de forma progresiva, integral y participativa y con un enfoque de género y diversidad que garanticen espacios seguros, 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 éstas existieran, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el respeto de las actividades económicas familiares, el redimensionamiento parcelario, la seguridad en la tenencia y la regularización dominial.

Asimismo, proponemos la siguiente modificación del artículo 2°, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 2°: Con el objeto de proceder a su integración socio-urbana, declárase de utilidad pública y sujeta a expropiación, la totalidad de los bienes inmuebles en los que se asientan los barrios populares relevados en el RENABAP, cuya identificación se agrega como anexo, conforme lo establece el artículo 5° de la ley 21.499.

Las tareas específicas de regularización dominial para la integración sociourbana, a favor de las familias habitantes de los barrios populares registrados en el RENABAP, deben iniciarse en el plazo de 90 (noventa) días hábiles de producida la adquisición o expropiación.

2. *Que se contemplen herramientas jurídicas alternativas a la expropiación por el Estado nacional*

El dictamen contempla como única opción la expropiación por el Poder Ejecutivo nacional, careciendo

de una mirada federal al considerar también la expropiación de bienes de los estados provinciales y municipales cuando no haya acuerdos. Además desconoce herramientas más eficientes y menos costosas, como financiar expropiaciones ya declaradas por autoridades provinciales o municipales, o encarar negociaciones directas con los dueños, asistir en prescripciones adquisitivas de dominio, entre otras.

En este sentido, proponemos una mínima modificación a la redacción del artículo 3°, de modo de no obstaculizar los procesos de regularización o expropiación en curso.

Artículo 3°: El Poder Ejecutivo nacional, a través de la Agencia de Administración de Bienes del Estado que actuará como sujeto expropiante en los términos del artículo 2° de la ley 21.499, individualizará los bienes inmuebles a expropiar incluidos en el RENABAP, utilizando la totalidad de la información existente, así como aquella que pudiera obtener con el objeto de la mejor identificación de los bienes inmuebles sujetos a expropiación. Para la individualización se priorizarán aquellos bienes inmuebles respecto de los cuales se celebren los convenios establecidos en la presente ley con las provincias, municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En ningún caso, se obstaculizará cualquier proceso de expropiación o regularización dominial ya iniciado.

3. *Que el proyecto contenga una mirada federal*

Creemos que todo el régimen de integración sociourbana y regularización dominial no puede hacerse a espaldas de las jurisdicciones provinciales y municipales. Ello violaría sus poderes no delegados en gestión territorial y urbanismo, reconocidos en nuestra Constitución Nacional, el ordenamiento del territorio es una tarea llevada a cabo por las jurisdicciones provinciales y municipales.

Es por ello que proponemos la creación de un comité ejecutivo federal para la regularización dominial. En este sentido, proponemos sustituir la redacción del artículo 10°, por la siguiente:

Artículo 10: Créase el Comité Ejecutivo Federal para la Regularización Dominial y la Integración Socio-urbana, integrado por un representante de la Autoridad de Aplicación, que presidirá el organismo, un representante por cada provincia y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y un representante por la Federación Argentina de Municipios.

Son funciones del Comité Ejecutivo Federal para la Regularización Dominial y la Integración Socio-urbana:

- a) Formular las políticas, planes, programas y acciones necesarios a los fines del cumplimiento de la presente;

- b) Instruir a la Autoridad de Aplicación a los fines del cumplimiento de las acciones referidas en el inciso precedente;
- c) Homologar los acuerdos previstos en el artículo 8° incisos 1° y 2° de la presente;
- d) Contribuir al desarrollo federal de las acciones de regularización dominial;
- e) Optimizar el empleo de recursos humanos, económicos y tecnológicos de los distintos organismos e instituciones vinculados a la actividad de regularización dominial en la Argentina;
- f) Realizar un seguimiento y evaluar los resultados logrados con la aplicación de las políticas y acciones propuestas;
- g) Promover y convocar la constitución de Consejos Regionales para la Regularización Dominial y la Integración Socio-urbana, conformados por profesionales, autoridades, organismos de las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que integran cada región del país y organizaciones no gubernamentales con vinculación al hábitat;
- h) Dictar su reglamento interno.

La autoridad de aplicación deberá ejecutar las políticas, planes y programas que el Comité Ejecutivo Federal para la Regularización Dominial y la Integración Sociourbana formule a los fines del cumplimiento de lo dispuesto en la presente, como así también dotar a los inmuebles de infraestructura y servicios básicos necesarios para un hábitat adecuado para la vida humana.

4. *Es necesario que este proyecto establezca pautas para el pago del precio que tienen que pagar los adjudicatarios de los terrenos*

Recordemos que muchos de los habitantes de los inmuebles del RENABAP ya han pagado por dichos inmuebles e incluso los han mejorado considerablemente, construyendo barrios donde antes no había nada.

Creemos que dicha situación debe estar plasmada en la redacción de un nuevo artículo. De este modo, proponemos el artículo 11 bis:

Artículo 11 bis: En ningún caso, el precio total de venta a las familias habitantes de los barrios populares registrados en el RENABAP, podrá exceder la suma equivalente a la de veintiocho (28) salarios sociales complementarios, otorgándose planes de pago de doscientos cuarenta (240) cuotas mensuales consecutivas, con una tasa de interés compensatoria del cuatro por ciento (4 %) anual. El sistema de amortización a utilizar será el francés.

La cuota mensual no podrá exceder el veintiuno por ciento (21 %) del salario social complementario, quedando la Autoridad de Aplicación, la Nación, las provincias, los municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según corresponda, facultadas a

otorgar planes de pagos de hasta trescientas (300) cuotas, cuando las condiciones personales, sociales y familiares del adquirente así lo justifiquen. El adjudicatario podrá solicitar la fijación de un monto superior para cada una de las cuotas, como así también la reducción del plazo mínimo de pago o la cancelación anticipada de la deuda, sin que esto signifique la imposición de multa alguna.

5. *No podemos soslayar las autonomías provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*

Es por ello que solicitamos la reincorporación del artículo de invitación a adherir para las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuya exclusión del dictamen no aparece debidamente justificada.

Artículo...: Invítase a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a la presente ley.

6. *Transferencia de inmuebles del Estado nacional a las jurisdicciones locales.*

Para ello sugerimos la incorporación como inciso 4° del artículo 8°, el siguiente texto:

Artículo 8°, inciso 4°: Celebrar los acuerdos con las provincias, municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el objeto de transferir aquellos bienes inmuebles de titularidad del Estado nacional, en los que las provincias, municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires hubieren ejecutado proyectos de integración sociourbana.

Por los motivos expuestos, solicitamos a nuestros/as pares tengan presente la fundamentación de esta disidencia parcial en el momento de aprobación del dictamen.

*María E. Soria. – Mayra S. Mendoza. –
Silvina P. Frana. – Andrés A. Vallone.
– Juan Cabandié. – Karim A. Alume
Sbodio. – María C. Álvarez Rodríguez.
– Ivana M. Bianchi. – Guillermo R.
Carmona. – Gabriela Cerruti. – Eduardo
E. de Pedro. – Claudio M. Doñate. –
Gustavo R. Fernández Patri. – Nilda
C. Garré. – José L. Gioja. – María I.
Guerin. – Juan M. Huss. – Ana M. Llanos
Massa. – Mónica Macha. – Analía A.
Rach Quiroga. – Vanesa Siley. – Julio R.
Solanas, – Fernanda Vallejos.*

INFORME

Honorable Cámara:

Las comisiones de Asuntos Constitucionales, de Vivienda y Ordenamiento Urbano, de Legislación General y de Presupuesto y Hacienda, han estudiado el presente proyecto de ley y encuentran viable su sanción por parte de la Honorable Cámara, por las razones que oportunamente se darán.

Pablo G. Tonelli.

ANTECEDENTES

1

PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados,...*RÉGIMEN DE INTEGRACIÓN SOCIO-URBANA
Y REGULARIZACIÓN DOMINIAL

Artículo 1° – Declárese de interés público el régimen de integración socio urbana de los barrios populares identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP) creado por decreto 358/2017. Entiéndase por “barrio popular” a aquel con las características definidas en el capítulo XI del decreto 2.670 del 1° de diciembre de 2015.

Art. 2° – Con el objeto de proceder a su integración urbana, declárese de utilidad pública y sujeto a expropiación, la totalidad de los bienes inmuebles en los que se asientan los barrios populares relevados en el RENABAP, cuya identificación se agrega como anexo, conforme lo establece el artículo 5° de la ley 21.499.

Art. 3° – El Poder Ejecutivo nacional, a través de la Agencia de Administración de Bienes del Estado que actuará como sujeto expropiante en los términos del artículo 2° de la ley 21.499, individualizará los bienes inmuebles a expropiar incluidos en el RENABAP, utilizando la totalidad de la información existente, así como aquella que pudiera obtener con el objeto de la mejor identificación de los bienes inmuebles sujetos a expropiación.

Art. 4° – La declaración de utilidad pública aplica exclusivamente sobre los bienes inmuebles en los que se encuentran asentados barrios populares debidamente relevados e identificados en el RENABAP a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley y cuya propiedad no sea del Estado nacional.

Art. 5° – Facúltase al Poder Ejecutivo nacional, a través de la Agencia de Administración de Bienes del Estado y del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación, en el marco de sus propias competencias, a dictar las normas reglamentarias, complementarias y aclaratorias de la presente ley.

Art. 6° – A los fines de la implementación de la presente ley corresponde al Ministerio de Desarrollo Social de la Nación:

1. Implementar en forma conjunta con las provincias, los municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en los que se encuentren los bienes inmuebles sujetos a expropiación, proyectos de integración sociourbana, que estarán sujetos a la viabilidad técnica, ambiental y económica, con el objeto de generar condiciones tendientes a mejorar la calidad de vida de sus ocupantes;
2. Promover acciones coordinadas con los organismos competentes, con el objeto de facilitar el acceso a los servicios públicos básicos por parte de los habitantes de los barrios populares

identificados en el RENABAP en el marco de los proyectos jurisdiccionales de inversión.

Art. 7° – A los fines de la implementación de la presente ley corresponde a la Agencia de Administración de Bienes del Estado:

1. Proceder a determinar de manera definitiva, conforme al RENABAP y a las limitaciones que establece la presente ley, los bienes inmuebles sujetos a expropiación;
2. Promover el avenimiento con los titulares de registro de los bienes inmuebles sujetos a expropiación. A tal efecto, la reglamentación fijará un plazo perentorio para acordarlas, que no podrá exceder de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la notificación al expropiado de la respectiva tasación por parte del Tribunal de Tasaciones de la Nación;
3. En caso de falta de avenimiento, la Agencia de Administración de Bienes del Estado deberá iniciar la acción judicial de expropiación prevista en el artículo 18 de la ley 21.499, dentro de los noventa (90) días hábiles de fracasada la etapa de avenimiento, o desde el vencimiento del plazo previsto en el precedente, lo que ocurra primero;
4. Establecer un marco regulatorio especial para la regularización dominial de las viviendas que se encuentran en los bienes inmuebles identificados en el RENABAP, el que establecerá las contraprestaciones que asumirán los ocupantes de los bienes inmuebles sujetos a expropiación, promoviendo las condiciones más beneficiosas para la adquisición de dominio o uso de los inmuebles.

Art. 8° – Corresponde al Ministerio de Desarrollo Social de la Nación y la Agencia de Administración de Bienes del Estado en forma conjunta o indistintamente conforme sus competencias:

1. Celebrar acuerdos con las provincias, municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el objeto de transferir aquellos bienes inmuebles de titularidad de los mismos, que formen parte de los bienes inmuebles sujetos a expropiación. En caso de falta de acuerdo, el Poder Ejecutivo nacional estará facultado a proceder al mecanismo de expropiación previsto en la presente ley, abonando los montos que determine el Tribunal de Tasaciones de la Nación;
2. Celebrar acuerdos con las provincias, los municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en los que se encuentren los bienes inmuebles sujetos a expropiación, con el objeto de no afectar el proceso de expropiación y posterior regularización dominial que se establece en la presente ley. A tal efecto, los acuerdos establecerán mecanismos de compensación impositiva provincial y/o municipal, modalidades de exención en el pago de aportes a las cajas profesionales intervinientes, y exenciones en el pago de

tributos u otras exigencias administrativas que graven las escrituras traslativas de dominio que se celebren. Asimismo, los acuerdos celebrados establecerán los compromisos que asumirán las jurisdicciones involucradas en aspectos presupuestarios, operativos y socio-comunitarios.

Art. 9° – Todos los gastos que se deriven de cada uno de los convenios firmados para el cumplimiento de la presente ley, serán afrontados en partes iguales por las jurisdicciones firmantes.

Art. 10. – A los fines de la implementación de la presente ley corresponde al Tribunal de Tasación de la Nación fijar de manera prioritaria los valores objetivos que se estimen sobre los bienes inmuebles afectados que le sean requeridos por los organismos competentes.

Art. 11. – Autorízase al Poder Ejecutivo nacional a la creación de un fideicomiso con el objeto de financiar la totalidad de las actividades que resulten necesarias para llevar adelante el objeto de la presente ley. El fideicomiso estará facultado para mantener la propiedad fiduciaria de la totalidad de los inmuebles identificados en el RENABAP, incluyendo aquellos de propiedad del Estado nacional, provincial o municipal, como los que se incorporen como consecuencia de su expropiación, con el objeto de afectarlos al régimen de integración sociourbana y regularización dominial que se establece en la presente ley.

Art. 12. – El fideicomiso creado por el artículo precedente podrá ser integrado por:

1. Los aportes del Tesoro nacional que le sean asignados por la Ley de Presupuesto General de la Administración Nacional;
2. Los fondos provistos por organismos internacionales u organizaciones no gubernamentales;
3. Los ingresos por legados y donaciones;
4. Los ingresos por cualquier cargo y/o mecanismo de aporte que sea resuelto en oportunidad de establecer la regularización dominial de las viviendas que se encuentren en los bienes inmuebles sujetos a expropiación. A tal efecto, no será de aplicación lo previsto por el artículo 15 del decreto 1.382/12, modificado por el artículo 57 de la ley 27.341, con relación al eventual producido de los bienes inmuebles propiedad del Estado nacional que integran el RENABAP;
5. Los aportes de las jurisdicciones involucradas que resulten establecidos en los acuerdos a celebrarse previstos en inciso 2, artículo 8°, de la presente ley;
6. Las operaciones de crédito público que pudieran llevarse adelante.

El Poder Ejecutivo nacional fijará las reglas que regirán el fideicomiso que resulte creado en el marco del artículo precedente.

Art. 13. – Suspéndanse por el plazo de dos (2) años contados a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, las acciones y medidas procesales que conduzcan al desalojo de los bienes inmuebles inclui-

dos en el RENABAP, tanto los sujetos a expropiación, como aquellos de propiedad del Estado nacional.

Art. 14. – Modifícase el artículo 2° de la ley 21.890, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 2°: Corresponde a la Escribanía General del Gobierno de la Nación:

1. Ejercer la titularidad del registro nacional del Estado nacional en el cual se instrumentarán todos los actos notariales en los que el Estado nacional sea parte o tuviese interés.
2. Intervenir en todos los actos notariales en que sea requerida su actuación en virtud de un interés social.
3. Registrar y archivar los títulos de propiedad de los bienes de titularidad del Estado nacional.

Art. 15. – Incorpórase como artículo 4° bis a la ley 21.890 el siguiente:

Artículo 4° bis: Cuando razones de funcionalidad del organismo así lo requieran, el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, a propuesta del escribano general, podrá designar escribanos adscriptos transitorios, por el lapso que se considere conveniente, con la misma competencia de los escribanos adscriptos. Respecto de los escribanos adscriptos transitorios, el plazo fijado en el artículo 5° se reducirá a dos años.

Art. 16. – Invítase a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a la presente ley.

Art. 17. – La presente ley entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial.

Art. 18. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Nicolás M. Massot. – Elisa M. A. Carrió. – Héctor Flores. – Mario R. Negri. – Orieta C. Vera González.

Buenos Aires, 16 de abril de 2018.

Al señor presidente de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, Emilio Monzó.

S/D.

De nuestra consideración:

Por la presente le solicito adherir al proyecto de ley 1.919-D.-2018, de autoría de la diputada Elisa Carrió. Saludamos a usted atentamente.

Orieta C. Vera González.

Buenos Aires, 16 de abril de 2018.

Al señor presidente de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, Emilio Monzó

S/D.

De nuestra consideración:

Por la presente le solicito adherir al proyecto de ley 1.919-D.-2018, de autoría del diputado Nicolás María Massot.

Saludamos a usted atentamente.

Héctor Flores.

2

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL
DE LA VIVIENDA FAMILIAR E INTEGRACIÓN
SOCIO-URBANA

CAPÍTULO I

Interés social - Objeto

Artículo 1° – Se declara de interés social la regularización dominial de los inmuebles registrados en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) creado por decreto 358/2017.

Art. 2° – Constituye el objeto de la presente ley la regularización dominial para la integración sociourbana de las viviendas únicas familiares de habitación permanente y/o unidades productivas familiares ubicadas en los inmuebles registrados en el RENABAP.

Art. 3° – A los fines de la presente ley se entiende por:

– Vivienda Informal a toda aquella edificación cuyo uso principal es de habitación, y a la fracción del inmueble donde ésta se encuentre emplazada, toda vez que el dominio del mismo no se encuentre formalizado a favor de sus habitantes.

– Unidad Productiva Familiar a aquella en la cual la familia resida y realice actividades laborales, comerciales o productivas, como fuente principal del sustento familiar.

CAPÍTULO II

*Autoridad de Aplicación - Comité Ejecutivo
Federal - Consejo*

Art. 4° – La Autoridad de Aplicación será establecida por el Poder Ejecutivo nacional en la reglamentación.

Art. 5° – Créase el Comité Ejecutivo Federal para la regularización dominial y la Integración Socio-urbana, integrado por un representante de la Autoridad de Aplicación, que presidirá el organismo, un representante por cada provincia y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, un representante por la Federación Argentina de Municipios.

Art. 6° – Son funciones del Comité Ejecutivo Federal para la Regularización Dominial y la Integración Socio-urbana:

- a) Formular las políticas, planes, programas y acciones necesarios a los fines del cumplimiento de la presente;
- b) Instruir a la Autoridad de Aplicación a los fines del cumplimiento de las acciones referidas en el inciso precedente;

c) Contribuir al desarrollo federal de las acciones de regularización dominial;

d) Optimizar el empleo de recursos humanos, económicos y tecnológicos de los distintos organismos e instituciones vinculados a la actividad de regularización dominial en la Argentina, privilegiando los recursos locales;

e) Realizar, en articulación con la CABA, las provincias y sus municipios, un seguimiento y evaluar los resultados logrados con la aplicación de las políticas y acciones propuestas;

f) Promover y convocar la constitución de consejos regionales para la regularización dominial y la integración sociourbana, conformados por profesionales, autoridades, organismos de las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que integran cada región del país y organizaciones no gubernamentales con vinculación al hábitat;

g) Dictar su reglamento interno.

Art. 7° – La Autoridad de Aplicación deberá ejecutar las políticas, planes y programas que el Comité Ejecutivo Federal para la Regularización Dominial y la Integración Socio-urbana formule a los fines del cumplimiento de lo dispuesto en la presente, como así también dotar a los inmuebles de infraestructura y servicios básicos necesarios para un hábitat adecuado para la vida humana.

Tales instrumentos se regirán por los siguientes principios:

- a) Seguridad en la tenencia como derecho humano;
- b) Eficacia y eficiencia en la concreción del objeto de la presente ley;
- c) Priorización de la respuesta estatal según nivel de vulnerabilidad de la población;
- d) Equidad de género en la titulación dominial;
- e) Consulta y participación de los vecinos involucrados y sus organizaciones;
- f) Producción y acceso a la información;
- g) Priorización de soluciones in situ por sobre las de relocalización.

Art. 8° – Invítase a las provincias, los municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir al presente régimen.

Art. 9° – Las provincias, los municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires determinarán sus respectivas autoridades de aplicación de la presente. Asimismo, dictarán las normas reglamentarias y procedimientos para su cumplimiento, teniendo en cuenta las normas de planeamiento urbano correspondientes a cada jurisdicción y procediendo en su caso a un reordenamiento urbano adecuado a los efectos de la presente.

Art. 10. – Créase el Consejo para la Regularización Dominial y la Integración Socio-urbana, integrado por

un representante de la Autoridad de Aplicación, que presidirá el organismo, y garantizando la participación de:

- a) Representantes de los colegios profesionales afines a la materia de esta ley;
- b) Representantes de las universidades públicas con carreras vinculadas a la temática;
- c) Representantes del Poder Legislativo: tres (3) por la mayoría y dos (2) por la minoría de ambas Cámaras;
- d) Representantes de organizaciones no gubernamentales con incumbencia en temas vinculados con la presente ley.

Art. 11. – Son funciones del Consejo para la Regularización Dominial y la Integración Socio-urbana:

- a) Asesorar al Comité Ejecutivo Federal para la Regularización Dominial y la Integración Socio-urbana, a la Mesa Nacional de Coordinación para Barrios Populares creada por el decreto 358/17 y a la autoridad de aplicación en todo cuanto ésta lo requiera o resulte necesario a los fines del cumplimiento de la presente;
- b) Evaluar los resultados logrados con la aplicación de las políticas y acciones propuestas;
- c) Dictar su reglamento interno.

Art. 12. – El consejo se reunirá ordinariamente por lo menos dos (2) veces cada año calendario. La convocatoria a las reuniones corresponderá en todos los casos al presidente. Podrán además celebrarse reuniones extraordinarias a iniciativa del presidente, o cuando lo soliciten no menos de la mitad de los representantes del consejo, con indicación del temario y antelación suficiente para su oportuna convocatoria.

CAPÍTULO III

Mecanismos de intervención y promoción de la regularización dominial para la integración Socio-urbana

Art. 13. – La Autoridad de Aplicación, en coordinación con los gobiernos provinciales o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ejecutará las políticas, planes, programas y acciones que el Comité Ejecutivo Federal para la Regularización Dominial y la Integración Socio-urbana determine a fines de posibilitar la regularización dominial e integración Socio-urbana de las viviendas y/o unidades productivas familiares referidas en los artículos 1° y 2° de la presente, a través de los siguientes mecanismos, sin perjuicio de otros regímenes existentes:

- a) La adquisición directa, y/o la transferencia a las provincias, los municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de los recursos necesarios para la compra de inmuebles donde se emplacen los barrios registrados en el RENABAP, que sean o hayan sido alcanzados por leyes de expropiación, sancionadas por los poderes legislativos provinciales, los concejos

deliberantes municipales y/o por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

- b) La adquisición directa, y/o la transferencia de los recursos necesarios para la compra a las provincias, los municipios y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de inmuebles donde se emplacen los barrios registrados en el RENABAP sujetos a controversias judiciales o extrajudiciales entre sus poseedores y los titulares de dominio, cuando correspondiere, a través del acuerdo con los propietarios;
- c) La adquisición directa, y/o la transferencia de los recursos necesarios a las provincias, los municipios y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para la compra de aquellos inmuebles que resulten indispensables para las relocalizaciones necesarias, por motivos de ordenamiento urbano, a los efectos de implementar los procesos de regularización dominial para la integración sociourbana de los barrios registrados en el RENABAP;
- d) La expropiación de aquellos inmuebles de dominio privado donde se emplacen barrios registrados en el RENABAP, exceptuando aquellos que se encontraran en trámite de expropiación por parte de jurisdicciones locales tales como provincias, municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- e) La realización, ya sea mediante su acción directa y/o la transferencia de los recursos necesarios para su ejecución a las provincias, los municipios y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de obras de infraestructura básica, cuando resulten indispensables para la aprobación de los planos de subdivisión de los inmuebles referidos en los incisos a), b) y d). Dichas obras podrán asimismo ser realizadas por cooperativas de vivienda u otras organizaciones de la comunidad vinculadas a la regularización dominial, mediante la transferencia por parte de la autoridad de aplicación de los recursos necesarios;
- f) La transferencia a las provincias, los municipios y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de recursos tendientes a crear, dinamizar y estimular la implementación de áreas locales específicas con carácter social y abocadas a la regularización dominial de barrios y viviendas informales cuyo destino sea principalmente la vivienda única familiar de habitación permanente y/o la unidad productiva familiar, en el marco de la normativa vigente y/o que se dicte a iguales efectos;
- g) La transferencia a las provincias, los municipios y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de recursos destinados a abordar las tareas necesarias e indispensables para alcanzar la regularización dominial e integración Socio-urbana, en favor

de sus habitantes, de aquellos inmuebles donde se emplacen barrios o viviendas informales cuyo destino sea la vivienda familiar y/o la unidad productiva familiar. Dichos recursos pueden también transferirse a instituciones académicas, federaciones y colegios profesionales, y organizaciones de la comunidad vinculadas a la regularización dominial. En caso de que las circunstancias así lo aconsejen, se podrá asistir a los beneficiarios del régimen a fin de afrontar la contribución especial establecida en el artículo 9° de la ley 24.374.

Art. 14. – El Comité Ejecutivo Federal para la Regularización Dominial y la Integración Socio-urbana deberá determinar en el plazo de ciento ochenta (180) días corridos qué mecanismos se implementarán a fines de garantizar la regularización dominial e integración sociourbana de las viviendas informales y/o unidades productivas familiares situadas en los barrios registrados en el RENABAP.

Pasados los ciento ochenta (180) días y de no haberse establecido mecanismo alternativo a ser implementado, se determinará la expropiación y quedarán declarados de interés público y sujetos a expropiación los inmuebles de dominio privado referidos en los artículos 1° y 2° de la presente.

Art. 15. – Con carácter previo a las transferencias de recursos, la Autoridad de Aplicación deberá suscribir con las provincias, los municipios y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según corresponda, convenios bilaterales de adhesión al presente régimen, y convenios específicos, en los que se establecerán, en función de los objetivos determinados en el artículo 2° de la presente, los recursos financieros que se asignarán para su cumplimiento y los mecanismos de evaluación destinados a verificar su correcta asignación.

Art. 16. – Las adquisiciones de inmuebles referidas en los incisos *a)*, *b)* y *c)* del artículo 13 se regirán por las siguientes disposiciones:

- a)* La tasación será realizada con la presunción de que las mejoras existentes han sido realizadas por los ocupantes;
- b)* El precio de compra en ninguna circunstancia superará la tasación oficial de la jurisdicción correspondiente o la que establezca al efecto el Tribunal de Tasaciones de la Nación, siempre que la autoridad de aplicación así lo determine;
- c)* En caso de subasta por quiebra de inmuebles ocupados de manera irregular, la Autoridad de Aplicación y las provincias, los municipios y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según corresponda, quedarán facultados a igualar, sin superar la tasación oficial de la jurisdicción correspondiente o la que establezca a tal efecto el Tribunal de Tasaciones de la Nación siempre que la autoridad de aplicación así lo determine, el precio de subasta, debiendo el juez que

entiende en el proceso otorgarles prioridad en la compra.

Art. 17. – Las expropiaciones de inmuebles referidas en el inciso *d)* del artículo 13 se regirán por las presentes disposiciones:

- a)* Promover el avenimiento con los titulares de registro de los bienes inmuebles sujetos a expropiación. A tal efecto, la reglamentación fijará un plazo perentorio para acordarlas, que no podrá exceder de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la notificación al expropiado de la respectiva tasación por parte del Tribunal de Tasaciones de la Nación;
- b)* En caso de falta de avenimiento, la Agencia de Administración de Bienes del Estado deberá iniciar la acción judicial de expropiación prevista en el artículo 18 de la ley 21.499, dentro de los noventa (90) días hábiles de fracasada la etapa de avenimiento, o desde el vencimiento del plazo previsto en el precedente, lo que ocurra primero;
- c)* Las indemnizaciones correspondientes en ninguna circunstancia superarán la que establezca al efecto el Tribunal de Tasaciones de la Nación. Dicha tasación será realizada con la presunción de que las mejoras existentes han sido realizadas por los ocupantes.

Art. 18. – Una vez adquirido y/o expropiado el inmueble en los términos de los incisos *a)*, *b)*, *c)* y *d)* del artículo 13, regirán las siguientes disposiciones:

- a)* La Nación, las provincias, los municipios y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según corresponda, realizarán las tareas específicas de regularización dominial a favor de las familias habitantes, debiendo iniciar dichas tareas en el plazo de noventa (90) días hábiles de producida la adquisición o expropiación. Dichas jurisdicciones garantizarán mecanismos de participación y de acceso a la información de la población directamente involucrada en el proceso de regularización, incorporando en todo el desarrollo del proceso a las organizaciones sociales representativas de los habitantes, a organizaciones no gubernamentales de acompañamiento y a unidades académicas con experiencia en la materia, todo lo cual constará en los convenios aludidos;
- b)* Las escrituras traslativas de dominio a favor de los adjudicatarios serán otorgadas por el organismo competente de la Nación, las provincias, los municipios y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según corresponda, a los noventa (90) días de producida la aprobación e inscripción de la subdivisión y/o de producida la adjudicación, libre de gravamen y exentas del impuesto al acto, impulsando el acogimiento de los adjudicatarios al régimen

de protección a la vivienda establecido en el libro primero, título III, capítulo 3 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Las tramitaciones administrativas, mensuras, subdivisiones, escrituración e implementación del régimen se realizarán en un marco de gratuidad a favor de los adjudicatarios;

- c) La Nación, las provincias, los municipios y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según corresponda, adjudicarán un lote generado a partir de la subdivisión de los inmuebles a cada núcleo familiar, y sus dimensiones garantizarán las condiciones mínimas ambientales y de habitabilidad. Cuando se cumplan las condiciones o cuando los propios beneficiarios así lo acuerden, podrá adjudicarse un lote a más de un grupo familiar, en carácter *intuitu personae*;
- d) Serán adjudicatarios de los lotes aquellos ocupantes que figuren en el RENABAP;
- e) En caso de que en el inmueble de que se trate existieran espacios no habitados, al momento de producirse la correspondiente subdivisión en parcelas, éstos podrán ser destinados a:
 - I. La generación de parcelas necesarias para la vivienda familiar única y/o unidad productiva familiar de aquellas familias que, por cuestiones urbanísticas o ambientales, deban ser realojadas.
 - II. Organizaciones barriales para asiento de su sede.
 - III. Equipamiento comunitario, en cuyo caso el dominio será registrado en favor del municipio en el que se encuentre emplazado el inmueble.
 - IV. Espacios verdes;
- f) El monto total a abonar por parte de cada adjudicatario por la fracción que ocupa, resultante de la subdivisión, estará determinado por el valor por metro cuadrado abonado al momento de la adquisición. En ningún caso el precio total de venta a los adjudicatarios podrá exceder la suma equivalente a la de veintiocho (28) jubilaciones mínimas mensuales, otorgándose planes de pago de doscientos cuarenta (240) cuotas mensuales consecutivas, con una tasa de interés compensatorio del cuatro por ciento (4 %) anual. El sistema de amortización a utilizar será el francés.
- g) La cuota mensual no podrá exceder el veintinueve por ciento (21 %) del haber mínimo jubilatorio, quedando la Autoridad de Aplicación, la Nación, las provincias, los municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según corresponda, facultadas a otorgar planes de pagos de hasta trescientas (300) cuotas, cuando las condiciones, personales, sociales y familiares del adquirente así lo justifiquen. El adjudicatario podrá solicitar la fijación de un monto

superior para cada una de las cuotas, como así también la reducción del plazo mínimo de pago o la cancelación anticipada de la deuda, sin que esto signifique la imposición de multa alguna;

- h) La determinación del monto que se requiera para afrontar cada uno de los pasos necesarios en el proceso de regularización de los inmuebles será realizada por las provincias, los municipios y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según corresponda, y en ningún caso se superará el precio tope establecido por la autoridad de aplicación por tipo de tarea y jurisdicción, en función de las características geográficas y las normativas locales.

Art. 19. – Suspéndanse por el plazo de dos (2) años contados a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, las acciones y medidas procesales que conduzcan al desalojo de los bienes inmuebles incluidos en el RENABAP, tanto los sujetos a expropiación, como aquellos de propiedad del Estado nacional.

CAPÍTULO IV

Compra de inmuebles por parte del Estado nacional

Art. 20. – En el marco de lo establecido por los decretos 1.382/12, 1.416/13 y 2.670/15, instrúyase a la Agencia de Administración de Bienes del Estado, a establecer el procedimiento de adquisición de inmuebles por parte del Estado nacional en los casos previstos por los incisos *a)*, *b)* y *c)* del artículo 13 de la presente.

Los inmuebles serán adquiridos con presupuesto de la autoridad de aplicación y quedarán afectados a su órbita de gestión.

CAPÍTULO V

Creación Fondo Fiduciario para la Regularización Dominial para la Integración Socio-urbana

Art. 21. – Autorízase al Poder Ejecutivo nacional a la creación de un fideicomiso con el objeto de financiar la totalidad de las actividades que resulten necesarias para llevar adelante el objeto de la presente ley. El fideicomiso estará facultado para mantener la propiedad fiduciaria de la totalidad de los inmuebles identificados en el RENABAP, incluyendo aquellos de propiedad del Estado nacional, los que las provincias y sus municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires decidan incluir, como los que se incorporen como consecuencia de su adquisición o expropiación, con el objeto de afectarlos al régimen de regularización dominial para la integración Socio-urbana que se establece en la presente ley.

Art. 22. – El fideicomiso creado por el artículo precedente podrá ser integrado por:

- a) Los aportes del Tesoro nacional que le sean asignados por la Ley de Presupuesto General de la Administración Pública;

- b) Los fondos provistos por organismos internacionales u organizaciones no gubernamentales;
- c) Los ingresos por cualquier cargo y/o mecanismo de aporte que sea resuelto en oportunidad de establecer la regularización dominial de las viviendas y/o unidades productivas familiares a ser regularizadas dominialmente en el marco de las adquisiciones y/o expropiaciones previstas en el presente régimen;
- d) Las operaciones de crédito público que pudieran llevarse adelante;
- e) Otros ingresos que oportunamente se establezcan.

El Poder Ejecutivo nacional fijará las reglas que regirán el fideicomiso que resulte creado en el marco del artículo precedente.

CAPÍTULO VI

Integración normativa

Art. 23. – Modifícanse los artículos 2° y 4° de la ley 21.890, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Artículo 2°: Corresponde a la Escribanía General del Gobierno de la Nación:

- a) Ejercer la titularidad del Registro Notarial del Estado Nacional;
- b) Conservar y custodiar las declaraciones juradas patrimoniales de los funcionarios de la administración pública nacional de acuerdo con lo que dispusieren las normas vigentes en la materia;
- c) Registrar y archivar los títulos de propiedad de los inmuebles pertenecientes al Estado nacional;
- d) Realizar actos notariales extraprotocolares en los que el Estado Nacional tuviere interés;
- e) Intervenir en todas aquellas regularizaciones dominiales y escrituraciones que sean declaradas de interés social por los organismos nacionales, por actos onerosos o gratuitos, en el marco de las normas nacionales y provinciales vigentes en la materia;
- f) Intervenir en la constitución del régimen de protección a la vivienda establecido en el libro primero, título III, capítulo 3, del Código Civil y Comercial de la Nación;
- g) Llevar registro de las escrituras de interés social que formalizara.

Artículo 4°: Bajo la responsabilidad del escribano general, actuarán seis (6) escribanos adscriptos, quienes serán designados por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Actuarán con el titular, en las mismas funciones notariales, y lo reemplazarán interinamente en caso de renuncia,

licencia, ausencia o impedimento. A solicitud del escribano general, podrá designarse mayor número de escribanos adscriptos cuando razones de funcionalidad del organismo así lo requieran.

Cuando razones de funcionalidad del organismo así lo requieran, el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, a propuesta del escribano general, podrá designar escribanos adscriptos transitorios, por el lapso que se considere conveniente, con la misma competencia de los escribanos adscriptos. Respecto de los escribanos adscriptos transitorios el plazo fijado en el artículo 5° se reducirá a dos años.

Art. 24. – Incorpórase como artículo 17 bis de la ley 21.890, el siguiente texto:

Artículo 17 bis: Las regularizaciones dominiales y escrituraciones de interés social en que inter venga la Escribanía quedarán exentas del pago de aranceles, tasas y sellados. Las escrituras públicas otorgadas podrán ser inscriptas en los respectivos registros de la propiedad, aun cuando sobre el bien a transferir pesen deudas de impuesto inmobiliario, tasas generales o de servicios.

Art. 25. – Incorpórase como artículo 17 ter de la ley 21.890, el siguiente texto:

Artículo 17 ter: Invítase a las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a las exenciones establecidas en el artículo precedente, y establecer beneficios fiscales e impositivos en las escrituras traslativas de dominio en las que intervenga la Escribanía General del Gobierno de la Nación.

Art. 26. – Modifícanse los artículos 1°, 2° y 4° de la ley 23.967, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Artículo 1°: Las tierras ocupadas por viviendas permanentes, que sean propiedad del Estado nacional, sus empresas y entes descentralizados o de otro ente donde el Estado nacional tenga participación total o mayoritaria de capital o en la formación de las decisiones societarias serán transferidas a los estados provinciales, sus municipios, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o las entidades asociativas legalmente constituidas que representen a la totalidad de los habitantes, para su posterior venta a los actuales ocupantes. Asimismo, podrán ser vendidas de manera directa con destino a sus actuales ocupantes.

Dichas ventas tendrán el carácter de *intuitu personae*, resultando nulas las cesiones de las mismas en caso contrario, excepto en los casos en que la autoridad de aplicación convalide dichas cesiones basándose en la situación de vulnerabilidad de los adquirentes.

Artículo 2°: El precio de venta será fijado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación, sin tomar en

cuenta en los casos de tierras ocupadas las mejoras construidas por sus habitantes. Por tratarse de situaciones de interés social dichas tasaciones serán realizadas sin cargo por el Tribunal de Tasaciones de la Nación.

En ningún caso el precio de venta podrá exceder la suma equivalente a la de veintiocho (28) jubilaciones mínimas mensuales, otorgándose planes de pago de doscientas cuarenta (240) cuotas mensuales consecutivas, con una tasa de interés compensatorio del cuatro por ciento (4 %) anual. El sistema de amortización a utilizar será el francés.

La cuota mensual no podrá exceder el veintiuno por ciento (21 %) del haber mínimo jubilatorio, quedando la autoridad de aplicación, las provincias, sus municipios, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, o las entidades asociativas legalmente establecidas que representen a la totalidad de los habitantes facultados a otorgar planes de pagos de hasta trescientas (300) cuotas, cuando las condiciones personales, sociales y familiares del adquirente así lo justifiquen. El adjudicatario podrá solicitar la fijación de un monto superior para cada una de las cuotas, como así también la reducción del plazo mínimo de pago o la cancelación anticipada de la deuda, sin que esto signifique la imposición de multa alguna.

Artículo 4°: Las tierras incluidas en los listados realizados por las provincias, sus municipios o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, serán evaluadas por la autoridad de aplicación, con intervención posterior, en un plazo de noventa (90) días, de la Agencia de Administración de Bienes del Estado, en cumplimiento con lo establecido en los decretos 1.382/2012, 1.416/2013 y 2.670/15. La denegatoria de la afectación de los inmuebles contenidos en los listados propuestos por la autoridad de aplicación solo podrá fundarse en el uso efectivo del organismo donde reviste y/o en un proyecto de utilización de interés general, pudiendo en su caso ofrecer otro inmueble de libre disponibilidad en la jurisdicción.

Art. 27. – Modifícanse los artículos 1° y 8° de la ley 24.374, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Artículo 1°: Gozarán de los beneficios de esta ley los ocupantes que, con buena fe, acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres (3) años con anterioridad al 1° de enero de 2018, respecto de inmuebles edificados que tengan como destino principal la vivienda única familiar de habitación permanente y/o la unidad productiva familiar, y reúnan las características previstas en la reglamentación.

En las mismas condiciones podrán acceder a estos beneficios los agricultores familiares respecto del inmueble rural donde residan y produzcan.

Artículo 8°: La inscripción registral a que se refiere el inciso e) del artículo 6° se convertirá de

pleno derecho en dominio perfecto transcurrido el plazo de cinco (5) años contados a partir de su registración. Los titulares de dominio y/o quienes se consideren con derecho sobre los inmuebles que resulten objeto de dicha inscripción podrán ejercer las acciones que correspondan inclusive, en su caso, la de expropiación inversa, hasta que se cumpla el plazo aludido.

Las provincias dictarán las normas reglamentarias y disposiciones catastrales y registrales pertinentes para la obtención de la escritura de dominio o título.

Art. 28. – Modifícanse los artículos 1° y 2° de la ley 20.396, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Artículo 1°: El dominio de inmuebles que hubiere adquirido o adquiere el Estado nacional por el modo establecido en los artículos 1.898 y 1.899 del Código Civil y Comercial de la Nación, será documentado e inscripto como se determina en el artículo siguiente.

Artículo 2°: La posesión ejercida por la administración central o sus reparticiones descentralizadas o autárquicas, y en su caso por sus antecesores, deberá surgir de informes de los respectivos organismos donde se especificará el origen de la posesión y el destino o afectación que haya tenido el inmueble poseído, agregando los antecedentes que obren en poder de la administración. Cada inmueble será descripto con su ubicación, medidas y linderos en la resolución emanada de la Agencia de Administración de Bienes del Estado, que declarará en cada caso la prescripción adquisitiva operada.

Las escrituras declarativas que en consecuencia otorgará el Poder Ejecutivo provincial o la autoridad ejecutiva municipal en las cuales se relacionarán las circunstancias del caso, servirán de título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Art. 29. – Modifícase el artículo 1° de la ley 21.477, modificado por la ley 24.320, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 1°: El dominio de inmuebles que hubieren adquirido o adquieran los estados provinciales, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los municipios por el modo establecido en los artículos 1.898 y 1.899 del Código Civil y Comercial de la Nación, será documentado e inscripto como se determina en el artículo siguiente.

Art. 30. – Derógase el decreto ley 22.423.

CAPÍTULO VII

Disposiciones finales

Art. 31. – Invítase a las instituciones académicas, federaciones y colegios profesionales, organismos nacionales, prestadoras de servicios y organizaciones de la comunidad vinculadas a la regularización dominial a

suscribir convenios marco con el Comité Federal Ejecutivo para la Regularización Dominial y la Integración Sociourbana y/o la autoridad de aplicación, tendientes a la cooperación, colaboración y asistencia técnica, que dinamicen el cumplimiento del objeto de la presente ley.

Art. 32. – Facúltase a la autoridad de aplicación a celebrar los convenios referidos en los artículos 15, 18 y 31 de la presente.

Art. 33. – Fijase un plazo de treinta (30) días para la reglamentación de la presente.

Art. 34. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*Máximo C. Kirchner. – Laura V. Alonso.
– María C. Álvarez Rodríguez. – Juan
J. Bahillo. – María C. Brites. – Juan
Cabandié. – Pablo Carro. – Carlos D.
Castagneto. – Sandra D. Castro. – José
A. Ciampini. – Marcos Cleri. – Walter
Correa. – Eduardo E. de Pedro. – Claudio
M. Doñate. – Fernando Espinoza. –
Gabriela B. Estévez. – Juan M. Huss. –
Santiago N. Igon. – Axel Kicillof. – Andrés
Larroque. – Sergio N. Leavy. – Mónica
Macha. – María L. Masin. – Mayra S.
Mendoza. – Horacio Pietragalla Corti.
– Martín A. Pérez. – Analía A. Rach
Quiroga. – María F. Raverta. – Agustín
Rossi. – Matías D. Rodríguez. – Rodrigo
M. Rodríguez. – José A. Ruiz Aragón.
– Laura Russo. – Roberto Salvarezza. –
Walter M. Santillán. – Magdalena Sierra.
– María E. Soria. – Luis R. Tailhade. –
Andrés A. Vallone. – Luana Volnovich.*