

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina, reunidos en el Congreso, sancionan con fuerza de ley:

ARTÍCULO 1: Modifíquese el artículo 3 de la Ley 27.623, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“La transferencia dispuesta en el artículo 1° se efectúa con cargo a que la beneficiaria impulse programas de desarrollo urbano, planes de vivienda única, infraestructura de servicios, habilitación de parques o plazas públicas, unidades comerciales, educativas, culturales, asistenciales, sanitarias y/o desarrollo de actividades deportivas.”

ARTÍCULO 2: Modifíquese el artículo 4 de la Ley 27.623, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Podrán participar de los procedimientos de subasta o licitación pública, tanto personas físicas como personas jurídicas, para lo cual deberán cumplir con los requisitos que se determinen mediante Ordenanza sancionada por el Concejo Deliberante a tal fin.”

ARTÍCULO 3: Modifíquese el artículo 5 de la Ley 27.623, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“A fin de asegurar la finalidad dispuesta en el artículo 2° de la presente, la Municipalidad deberá establecer, como mínimo, las siguientes restricciones al momento de transferir la propiedad de cada terreno:

- a) Un plazo máximo de 4 (cuatro) años para la construcción de la vivienda familiar;
- b) Un plazo máximo de 4 (cuatro) años y 6 (seis) meses para su ocupación y efectiva habitación por parte del propietario;
- c) Un plazo mínimo de 10 (diez) años dentro del cual el adquirente no podrá vender ni alquilar el inmueble.

Los plazos establecidos precedentemente comenzarán a correr a partir del momento de la adjudicación de la cosa.”

ARTÍCULO 4: Prorrogar el plazo establecido en el artículo 6 de la Ley 27.623 por igual período, para el cumplimiento de los cargos previstos.

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

La ley 27.623 fue sancionada por este Congreso en mayo del 2021, y su promulgación data del mes de junio del mismo año. En ella se dispuso la transferencia a título gratuito de un inmueble propiedad del Estado Nacional, perteneciente hasta entonces al Estado Mayor General de la Armada, en favor del municipio de Puerto Madryn, provincia del Chubut.

Específicamente, el predio principal cedido, identificado catastralmente como Circunscripción III, Sector 2, Fracción 13, posee una superficie aproximada de 525 hectáreas, con una previsión de 4.756 unidades funcionales. Complementariamente, la Municipalidad de Puerto Madryn ha incorporado al proceso de planificación urbana la fracción catastral Circunscripción III, Sector 3, Fracción 2 b, que abarca 138 hectáreas, con capacidad estimada para 1.518 unidades funcionales adicionales. En conjunto, ambas superficies representan una oportunidad de ordenamiento territorial de gran escala, proyectadas para dar respuesta habitacional y de servicios a más de 25.000 personas, en un contexto de crecimiento demográfico exponencial que demanda soluciones inmediatas y planificadas.

En este marco, se prevé la ejecución de infraestructura esencial para garantizar gas, agua potable, energía eléctrica y redes cloacales, así como la instalación de equipamientos estratégicos, entre ellos una planta de tratamiento de efluentes de tercera generación, de alcance regional,

fundamental para cubrir las necesidades no solo del macizo, sino también de sectores aledaños que hoy carecen de factibilidad técnica.

Ahora bien, la cesión objeto de la ley 27.623 no fue absoluta, sino que se realizó con cargo específico de que el municipio debía utilizar el terreno exclusivamente para impulsar el desarrollo habitacional y de servicios públicos, a través de planes de vivienda única familiar, infraestructura de servicios públicos, habilitación de espacios verdes, construcción de unidades educacionales, deportivas, culturales y sanitarias. También contempla el desarrollo de espacios para actividades deportivas.

Por otra parte, al remitirnos al plano provincial, debemos señalar que la Ley I N°35 (ex Ley 3.878 de Ordenamiento Territorial del Chubut) consagra la competencia de los municipios en materia de regulación de uso del suelo y urbanismo, otorgando a los gobiernos locales la potestad de generar planes integrales que incluyan tanto a personas físicas como jurídicas en el desarrollo urbano.

Queda claro que tanto desde el espíritu de la misma ley como desde la visión del Municipio de Puerto Madryn, se aboga por un desarrollo integral de este macizo, pero para dar cumplimiento cabal y efectivo a ese espíritu y a esa vocación, la figura de "persona física" resulta restrictiva en todos los sentidos.

Es aquí donde radica el eje de nuestra propuesta: la restricción actual de la Ley 27.623 a personas físicas resulta jurídicamente insuficiente y operativamente limitada para llevar adelante un desarrollo urbano integral. La magnitud del emprendimiento —que no es de carácter barrial, sino de escala urbana y metropolitana— exige habilitar la participación de personas

jurídicas para sectores específicos (comerciales, educativos, sanitarios, deportivos y culturales).

Insistimos, el desarrollo urbano integral, impulsado desde el Municipio de Puerto Madryn, difiere de un simple fraccionamiento; por el contrario, es la planificación completa de un sector para transformarlo en ciudad viva, con infraestructura, equipamientos, normativa y servicios, de modo que se integre al ejido urbano existente y ofrezca condiciones de habitabilidad, equidad y sostenibilidad.

De cara a lo que venimos exponiendo, entendemos que el contexto de aplicación de la cesión y los requisitos establecidos en la ley 27.623 se centran en el ofrecimiento de la tierra para personas físicas, orientado a su primer vivienda, lo cual está bien como objetivo principal; sin embargo, resulta insuficiente al evaluar el desarrollo integral del macizo en cuestión y de su unificación con el ejido urbano existente.

Por lo tanto, las modificaciones que planteamos al cuerpo de esta ley apuntan a ampliar este paradigma original, sin desvirtuar su espíritu que se centra en el desarrollo urbano habitacional y la mejora en la calidad de vida de toda la comunidad. Por lo que desde el estricto punto de vista legal, esta ampliación no desvirtúa el espíritu de la Ley 27.623, sino que lo fortalece, ya que el artículo 3° de la misma dispone que el inmueble debe destinarse “exclusivamente al desarrollo habitacional y de servicios públicos, espacios verdes, unidades educacionales, culturales, sanitarias y deportivas”. En tal sentido, es evidente que para concretar dichos fines la sola figura de “persona física” es restrictiva, ya que el acceso a la construcción y gestión de hospitales, escuelas, clubes deportivos, centros culturales o redes de servicios públicos no puede recaer únicamente en individuos, sino que

necesariamente requiere de la intervención de personas jurídicas —públicas y privadas— bajo la fiscalización del Municipio.

Entendemos que permitiendo que también las personas jurídicas accedan a los beneficios originalmente restringidos, particularmente referidos a los sectores que se planifiquen como comerciales, deportivos, educacionales, culturales y/o sanitarios, se abona a la sinergia entre las esferas pública y privada, promoviendo el círculo virtuoso de beneficio para todas las partes, con un Municipio que actúa de garante de cumplimiento de la ley para que el bien mayor sea el superior interés de la comunidad madrynense.

Es decir, estas modificaciones planteadas a la ley no suponen un cambio de orientación, sino una adecuación, atento a la planificación urbana lógica necesaria, que repercutirá en un mayor bien común, que le otorga al municipio un cambio de rol fundamental, pasando de ser un mero administrador de cesión de terrenos a un actor estratégico del desarrollo urbano, para garantizar el rumbo hacia una ciudad cada vez más completa, equitativa y con una mejor calidad de vida para todos sus habitantes.

Por todo lo expuesto, solicitamos a nuestros pares de esta Honorable Cámara que nos acompañen en este proyecto de ley.

Alianiello, M. Eugenia