

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 27.694 · 2022

RÉGIMEN DE REGULACIÓN DOMINIAL PARA LA INTEGRACIÓN SOCIO URBANA

Boletín Oficial, 28 de octubre de 2022 · 15 artículos

Texto original, como se publicó

ÍNDICE

Régimen de Regulación Dominial para la Integración Socio Urbana

RÉGIMEN DE REGULACIÓN DOMINIAL PARA LA INTEGRACIÓN SOCIO URBANA

Ley 27694/2022

Disposiciones.

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de

Ley:

RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL PARA LA INTEGRACIÓN SOCIO URBANA

ARTÍCULO 1°. Sustitúyase el artículo 1º de la ley 27.453 por el siguiente:

Artículo 1º: Declárase 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 el decreto 358 del 22 de mayo de 2017. Entiéndese por "Barrio Popular" a aquel con las características definidas en el capítulo XI del Anexo del decreto 2.670 del 1º de diciembre de 2015 y sus modificatorios.

Entiéndese por "integración socio urbana", a los efectos de la presente ley, al conjunto de acciones orientadas a la mejora y ampliación 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, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el fortalecimiento de las actividades económicas familiares, el redimensionamiento parcelario, la adquisición de tierras para la producción de nuevo suelo urbano, la seguridad en la tenencia y la regularización dominial. Tales acciones deberán ser progresivas, integrales, participativas y con enfoque de género y diversidad.

ARTÍCULO 2°. Sustitúyese el Anexo del artículo 2º de la ley 27.453 por el que se acompaña en la presente ley.

ARTÍCULO 3°. Sustitúyese el artículo 3º de la ley 27.453 por el siguiente:

Artículo 3º: El Poder Ejecutivo nacional, a través de la Agencia de Administración de Bienes del Estado, actuará como sujeto expropiante en los términos del artículo 2º de la ley 21.499. En ningún caso se obstaculizará cualquier proceso de expropiación o regularización dominial iniciado.

ARTÍCULO 4°. Sustitúyese el artículo 6º de la ley 27.453 por el siguiente:

Artículo 6º: A los fines de la implementación de la presente ley corresponde al Ministerio de Desarrollo Social:

1. Crear el Programa de Integración Socio Urbana para determinar, en conjunto con las jurisdicciones locales, el plan de desarrollo integral necesario 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.

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. Las cuotas a pagar no podrán superar el veinte por ciento (20%) del ingreso familiar, contemplándose en dicho porcentaje el costo de los servicios públicos. El marco regulatorio deberá garantizar la seguridad en la tenencia de las personas a cargo de las tareas de cuidado. 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 solo 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.

ARTÍCULO 5°. Sustitúyese el artículo 7º de la ley 27.453 por el siguiente:

Artículo 7º: A los fines de la implementación de la presente ley corresponde a la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE):

1. 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.

2. 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 oferta de avenimiento.

3. Suscribir los convenios de avenimiento, y realizar los trámites de inscripción de los bienes inmuebles en los Registros de la Propiedad Inmueble que correspondan según cada jurisdicción con el acto aprobatorio del convenio de avenimiento.

4. En caso de falta de avenimiento, la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) 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 inciso 2 del presente, lo que ocurra primero.

ARTÍCULO 6°. Sustitúyese el artículo 8º de la ley 27.453 por el siguiente:

Artículo 8º: Corresponde al Ministerio de Desarrollo Social y a la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), en forma conjunta o indistinta conforme sus competencias:

1. Celebrar acuerdos con las provincias, los 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 sociocomunitarios; 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 implique 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.

4. Celebrar con las provincias, municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires los acuerdos que tengan por objeto transferir aquellos bienes inmuebles y de titularidad del Estado nacional con el fin de ejecutar los Proyectos de Integración Socio Urbana que se encuentren en trámite así como los futuros, resultando la transferencia sin costo alguno en el caso de que las provincias, municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se hagan cargo íntegramente de las acciones previstas en el párrafo segundo del artículo 1º de la presente ley.

5. Adoptar las medidas conducentes para que se opere la prescripción adquisitiva administrativa en los términos de la ley 20.396 y la declaración de vacancia por abandono, respecto de inmuebles comprendidos dentro del RENABAP.

6. Determinar e individualizar de manera definitiva, conforme al RENABAP y a las limitaciones que establece la presente ley, los bienes inmuebles sujetos a expropiación, utilizando la totalidad de la información existente, así como aquella que pudiere 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.

ARTÍCULO 7°. Incorpórase como artículo 10 bis a la ley 27.453 el siguiente texto:

Artículo 10 bis: Los habitantes de los Barrios Populares que integran el RENABAP tienen derecho a acceder a los servicios públicos con calidad, continuidad y cantidad suficientes, sin discriminación.

Todos los niveles de gobierno y organismos intervinientes deberán implementar las medidas adecuadas para asegurar su inclusión y la asequibilidad para, gradualmente, constituirse en usuarios formales de los servicios públicos, debiendo adaptar las normativas para facilitar la realización de tal derecho.

ARTÍCULO 8°. Sustitúyese el artículo 13 de la ley 27.453 por el siguiente:

Artículo 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 y de aquellos necesarios o convenientes para los fines de la implementación de acciones de integración socio urbana, incluyendo aquellos de propiedad del Estado nacional y los que sean de las provincias y municipios y que sean expresamente cedidos para tal fin por convenios específicos, como los que se incorporen como consecuencia de su expropiación u otra forma de adquisición del dominio, con el objeto de afectarlos al Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana que se establece en la presente ley.

ARTÍCULO 9°. Sustitúyese el artículo 14 de la ley 27.453 por el siguiente:

Artículo 14: El fideicomiso creado por el artículo 13 de la presente ley 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 8º, inciso 1, de la presente ley.

6. Las operaciones de crédito público que pudieran llevarse adelante.

7. Los bienes inmuebles que le transfiera en forma directa el Estado nacional, tanto aquellos que formen parte del RENABAP u otros necesarios para cumplir con los objetivos de la ley

de conformidad con el artículo 4º del decreto 274/22. Dicha transferencia será de forma gratuita.

8. Los bienes inmuebles que obtenga directamente el fideicomiso, sean los que integran el RENABAP u otros necesarios para cumplir con los objetivos de la ley.

El Poder Ejecutivo nacional fijará las reglas que regirán el fideicomiso que resulte creado en el marco del artículo precedente y que será auditado por la Auditoría General de la Nación.

ARTÍCULO 10. Incorpórase como artículo 14 bis a la ley 27.453 el siguiente texto:

Artículo 14 bis: Declárase la emergencia socio urbana, sanitaria y ambiental en los Barrios Populares identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP), por el plazo de dos (2) años desde la entrada en vigencia de la presente norma.

Invítase a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a sancionar, para el ámbito de su exclusiva competencia, normas de similar naturaleza a las dispuestas por la presente para el ámbito nacional.

ARTÍCULO 11. Sustitúyese el artículo 15 de la ley 27.453 por el siguiente:

Artículo 15: Suspéndense por igual plazo al establecido en el artículo 18 de la presente las acciones y medidas procesales que conduzcan al desalojo de los bienes inmuebles incluidos en el RENABAP. La aplicación del presente artículo es de orden público.

ARTÍCULO 12. Incorpórase como artículo 18 bis de la ley 27.453 el siguiente texto:

Artículo 18 bis: Destino de los fondos. Los fondos del FISU deberán ser destinados en un setenta y cinco por ciento (75%), como mínimo, a:

I. La urbanización e integración socio urbana de los asentamientos y Barrios Populares identificados en el marco del Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP).

II. El desarrollo de infraestructuras necesarias para establecer condiciones en el hábitat y las viviendas.

III. Otros destinos relacionados al acceso a la urbanización, integración socio urbana, la adquisición de tierras para la producción de nuevo suelo urbano y/o regularización dominial.

A tal efecto, la reglamentación podrá incluir otros destinos con miras al desarrollo de las acciones descritas en el artículo 1º de la ley. La autoridad de aplicación de la presente ley deberá presentar un informe anual que dé cuenta del cumplimiento del presente.

ARTÍCULO 13. Incorpórase como disposición transitoria a la ley 27.453 la siguiente:

Disposición transitoria. El plazo previsto en los artículos 15 y 18 de la ley 27.453 comenzará a computarse a partir de la entrada en vigencia de la presente ley.

ARTÍCULO 14. La presente ley entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 15. Comuníquese al Poder Ejecutivo nacional.

VEREDICTA LEYES

Régimen de Regulación Dominial para la Integración Socio Urbana. Texto original, como se publicó.

Datos: Base InfoLEG de Normativa Nacional, Ministerio de Justicia de la Nación (CC BY 4.0).