

Presidencia de la República
Ley Nº 10.257 DEL 10 DE JULIO DE 2001

Mensaje de veto Nº 730- reglamenta los artículos 182 y 183 de la Constitución Federal, establece las directrices generales de la política pública y de otras providencias.

Capítulo I
Directrices Generales

Artículo 1

Ley de Política Urbana. Para todos los efectos, esta ley, denominada **Estatuto de Ciudad**, establece normas de orden público que regulan el uso de la propiedad urbana en pro del bien común, de la seguridad y del bienestar de los ciudadanos, así como del equilibrio ambiental.

Artículo 2

La política urbana tiene por objetivo ordenar el pleno desenvolvimiento de las funciones sociales de la ciudad y de la propiedad urbana mediante una serie de directrices generales: garantía del derecho a ciudades sustentables; gestión democrática por medio de la participación de la población y de las asociaciones; cooperación entre los gobiernos; planeamiento de desenvolvimiento de las ciudades; oferta de equipamientos urbanos y comunitarios, transporte y servicios públicos; ordenación y control del uso del suelo; integración y complementariedad entre las actividades urbanas y rurales; adopción de patrones de producción y consumo de bienes y servicios y de la expansión urbana; justa distribución de los beneficios; adecuación de los instrumentos de política económica, tributaria y financiera; recuperación de inversiones del poder público; audiencia del poder público; regularización fundiaria y urbanización de áreas ocupadas; simplificación de la legislación de parcelamiento, uso y ocupación del suelo y de las normas edilicias; igualdad de condiciones para los agentes públicos y privados, en la promoción de emprendimientos de actividades relativas.

Artículo 3

Interés de la Política Tributaria: Legislar sobre normas generales de derecho urbanístico; legislar sobre normas para la cooperación en relación a la política urbana; promover, por iniciativa propia y en conjunto, programas de construcción de moradas y de mejoras de las condiciones habitacionales y de saneamiento básico; instituir directrices para el desenvolvimiento urbano; elaborar y ejecutar planes nacionales y regionales de ordenación del territorio y de desenvolvimiento económico y social.

Capítulo II
de los Instrumentos de la Política Tributaria

Artículo 4

Instrumentos que se utilizan para los fines de esta ley:

- ✚ Planes nacionales, regionales y provinciales de Ordenación del Territorio y de desenvolvimiento Económico y Social.
- ✚ Planificación de las regiones metropolitanas, aglomeraciones urbanas y microrregiones.
- ✚ Planificación municipal en especial.
- ✚ Reglamentación tributaria y financiera.
- ✚ Reglamentación jurídica y política.
- ✚ Estudios Previos de Impacto Ambiental (EIA) y Estudios Previos de Impacto de Vecindad (EIV).

SECCIÓN II

Del Parcelamiento, edificación y utilización compulsoria

Artículo 5

Ley Municipal específica para área incluida en el plano director podrá determinar el parcelamiento, la edificación o utilización compulsiva (obligatoria) de suelo urbano no edificado, subutilizado y no utilizado, debiendo fijar las condiciones y los plazos para la implementación de la referida obligación.

Artículo 6

La transmisión de inmuebles por acto entre vivos o causa de muerte, posterior a la fecha de notificación transfiere las obligaciones del parcelamiento, edificación o utilización previstas en el art. 5 sin interrupción de cualquier plazo.

SECCIÓN III

De la Propiedad Predial y Territorial Urbana progresivo en el tiempo

Artículo 7

En caso de incumplimiento de las condiciones y de los plazos previstos en la forma establecida en el capítulo del art. 5 de esta ley, o no siendo cumplidas las etapas previstas en el mismo artículo, el Municipio procederá a la aplicación del impuesto sobre la propiedad predial y territorial urbana (IPTU) progresiva en el tiempo.

SECCIÓN IV

De la desapropiación con pago en títulos

Artículo 8

Trascurridos 5 años del cobro del IPTU sin que el propietario haya cumplido la obligación del parcelamiento, edificación o utilización el Municipio podrá proceder a la desapropiación del inmueble, pagando en títulos de deuda pública.

SECCIÓN V

De la usucapión especial del inmueble urbano

Artículo 9

Aquel que posea en su área o edificación urbana de hasta 250 metros por 5 años ininterrumpidos y sin oposición, utilizándolo para su morada o la de su familia, adquiere el dominio siempre que no sea propietario de otro inmueble urbano o rural.

Tributo o Financiación/ Jurídico o Político/ Estudios Previos necesarios)

Artículo 10

Las áreas urbanas con más de 250 metros cuadrados, ocupadas por población de baja renta para su morada, por 5 años ininterrumpidos y sin oposición, donde no fue posible identificar los terrenos ocupados por cada poseedor, son susceptibles de ser usucapidos colectivamente siempre que los poseedores no sean propietarios de otro inmueble urbano o rural.

Artículo 11

En cuestión de usucapión especial urbana, se fijarán sobreseídas cualquier otras acciones, peticiones o posesiones, que vengan a ser ofrecidas relativamente a los inmuebles usucapidos.

Artículo 12

Son partes legítimas para la propuesta de acción de usucapión especial urbana: el poseedor; los poseedores y como substituto procesal las asociaciones de moradores en comunidad regularmente constituida y explícitamente autorizada por los representantes.

Artículo 13

La usucapión especial del inmueble urbana podrá ser invocada como materia de defensa, valiendo la sentencia que la reconoce como título para el registro de inmuebles.

Artículo 14

En acción judicial de la usucapión especial de inmuebles urbanos el rito procesal a ser seguido es el sumario.

SECCIÓN VI**De la concesión de uso especial para los fines de morada****Artículo 15 al 20**

Están vetados.

SECCIÓN VII**Del derecho de superficie****Artículo 21**

El propietario urbano podrá conceder a otro el derecho de superficie de su terreno, por tiempo determinado o indeterminado, mediante escritura pública registrada.

Artículo 22

En caso de cesión del terreno, o de derecho de superficie, el superficiario es el propietario, respectivamente, tendrán derecho de preferencia en igualdad de condiciones a oferta de terceros.

Artículo 23

Se extingue el derecho de superficie: por el paso del tiempo; por el incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por el superficiario.

Artículo 24

Extinto el derecho de superficie, el propietario recuperará el pleno dominio del terreno, así como las entradas y beneficios introducidas en el inmueble, independientemente de indemnización, si las partes no hubieran estipulado lo contrario en el respectivo contrato.

SECCIÓN VIII**Del derecho de compra anticipada****Artículo 25**

El derecho de compra anticipada confiere al poder público municipal preferencia para adquisición de inmueble urbano objeto de cesión del bien oneroso entre particulares.

Artículo 26

El derecho de compra anticipada será ejercido siempre que el poder público necesita áreas, para: regularización fundiaria; ejecución de programas y proyectos habitacionales de interés social; constitución de reserva fundiaria; ordenamiento y direccionamiento de expansión urbana; implementación de equipamientos urbanos y comunitarios; creación de espacios públicos para esparcimiento y áreas verdes; creación de unidades de conservación o protección de otras áreas de interés social y protección de áreas de interés histórico, cultural o paisajístico.

Artículo 27

El propietario deberá notificar su intención de ceder el bien o inmueble, para que el Municipio, en un plazo máximo de 30 días manifieste por escrito su intención en comprarlo.

SECCIÓN IX

Del otorgamiento oneroso del derecho de construir

Artículo 28

El plan Director podrá fijar áreas en las cuales el derecho a construir podrá ser ejercida por encima del coeficiente de aprovechamiento básico adoptado, mediante contrapartida a ser presentada por el beneficiario.

Artículo 29

El plan Director podrá fijar áreas en las cuales podrá ser permitida la alteración del uso del suelo, mediante contrapartida a ser presentada por el beneficiario.

Artículo 30

La ley municipal específica establecerá las condiciones a ser observadas para el otorgamiento oneroso del derecho de construir y de alteración de uso.

Artículo 31

Los recursos referidos con la adopción de otorgamiento oneroso del derecho de construir y de alteración de uso serán aplicados con las finalidades previstas en los incisos I al X del artículo 26 de esta Ley.

SECCIÓN X

De las operaciones urbanas consorciadas

Artículo 32

La ley municipal específica, basada en el plan director, podrá delimitar áreas para aplicación de operaciones combinadas.

Artículo 33

De la ley específica que aprobar la operación urbana combinada constará el plano de operación urbana combinada, conteniendo como mínimo: definición de áreas a ser atendida; programa básico de ocupación de área; programa de atención económico y social para la población directamente afectada por la operación; finalidades de operación; estudio previo de vecindad; contrapartida a ser exigida por los propietarios, usuarios permanentes e inversores privados en función de la utilización de los beneficios previstos en los incisos del art. 32 y forma de control de operación, obligatoriamente compartido con representación de la sociedad civil.

Artículo 34

La ley específica de aprovechar la operación urbana combinada podrá prever la emisión por el Municipio de cantidad determinada de certificados potenciales adicionales de construcción, que serán cedidos en venta pública, o utilizados directamente para el pago de las obras necesarias de la propia operación.

SECCIÓN XI

De la transferencia del derecho de construir

Artículo 35

Ley Municipal basada en el Plan Director, podrá autorizar al propietario del inmueble urbano, privado o público, a ejercer en otro local, o ceder bien, mediante escritura pública, o derecho de construir previsto en el plan director o en legislación urbanística, cuando el referido inmueble fuese considerado necesario de: implantación de equipamientos urbanos y comunitarios; preservación cuando el inmueble fue considerado de interés histórico, ambiental, paisajístico, social o cultural; servir a programas de regularización fundiaria, urbanización de áreas ocupadas por población de baja renta y habitación de interés social.

SECCIÓN XII

Del estudio de impacto de vecindad

Artículo 36

Ley Municipal definirá los emprendimientos y actividades privados o públicos en área urbana que dependerán de elaboración de estudio previo de impacto de vecindad (EIV) para obtener las licencias o autorización de construcción, ampliación o funcionamiento a cargo del poder público municipal.

Artículo 37

El EIV será ejecutado de forma de contemplar los efectos positivos y negativos del emprendimiento o actividades en cuanto la calidad de vida de la población residente en el área y sus proximidades, incluidas en el análisis, como mínimo en las siguientes cuestiones: densificación poblacional: equipamiento urbano y comunitario; uso y ecuación del suelo; valorización inmobiliaria; generación de tráfico y demanda por transporte público; ventilación e iluminación; paisaje urbano y patrimonio natural o cultural.

Artículo 38

La elaboración del EIV no substituye la elaboración y la aprobación de estudio previo de impacto ambiental (EIA), requeridas en los términos de la legislación ambiental.

CAPÍTULO III

Del Plan Director

Artículo 39

La propiedad urbana cumple su función social cuando atiende las exigencias fundamentales de ordenación de ciudades expresadas en el Plan Director, asegurando la atención de las necesidades de los ciudadanos en cuanto a calidad de vida, la justicia social y el desenvolvimiento de las actividades económicas, respetadas las directrices previstas e el artículo N° 2 de esta ley.

Artículo 40

El Plan Director, aprobado por ley municipal, es el instrumento básico de la política de desenvolvimiento de la expansión urbana.

Artículo 41

El Plan Director es obligatorio para ciudades: con más de 20.000 habitantes; integrantes de regiones metropolitanas y aglomeraciones; donde el poder público municipal pretenda utilizar los instrumentos previstos en el inciso 4 del artículo 182 de la constitución federal; integrantes de áreas especiales de interés turístico; inferidas en el área de influencia de emprendimiento o actividades son significativo impacto ambiental del ámbito regional o nacional.

Artículo 42

El Plan Director deberá contener como mínimo: la delimitación de áreas urbanas; disposiciones requeridas por los artículos 25, 28, 29, 32 y 35 de esta ley y sistema de acompañamiento y control.

CAPÍTULO IV

De la gestión democrática de la ciudad

Artículo 43

Para garantizar la gestión democrática de la ciudad, deberán ser utilizadas, entre otros, los siguientes instrumentos: órganos colegiados de política urbana en los niveles nacionales, provinciales y municipales; debates, audiencias y consultas públicas; conferencias sobre

asuntos de interés urbano en los niveles nacionales, provinciales y municipales; e iniciativa popular del proyecto de ley y de planes, programas y proyectos de desenvolvimiento urbano.

Artículo 44

En el ámbito municipal, la gestión avalada participativa incluirá la realización de debates, audiencias y consultas públicas sobre las propuestas del plan plurianual.

Artículo 45

Los organismos gestores de las regiones metropolitanas y aglomeraciones urbanas incluirán obligatoria y significativamente participación de población y de asociaciones representativas de varios segmentos de la comunidad.

CAPÍTULO V **Disposiciones generales**

Artículo 46

El poder público municipal deberá facultar al propietario de área atendida por la obligación de que trata el artículo 5 de esta ley, a requerimiento de este, y el establecimiento de consorcio inmobiliario como forma de viabilización financiera de aprovechamiento de inmueble.

Artículo 47

Los tributos sobre inmuebles urbanos, así como las tarifas relativas a los servicios públicos urbanos, serán diferenciados en función del interés social.

Artículo 48

En los casos de programas y proyectos habitaciones de interés social, desenvueltos por órganos o entidades de administración pública con actuación específica en esa área, los contratos de concesión de derecho real de uso de inmuebles públicos: tendrán carecer de escritura pública y constituirán título de aceptación obligatoria.

Artículo 49

Las provincias y municipios tendrán un plazo de 90 días, a partir de la entrada en vigor de la presente ley, para la expedición de directrices de emprendimientos urbanísticos, aprovechamiento de proyectos de parcelamiento y de edificación, realización de inspecciones y expedición en término de verificación y conclusión de obras.

Artículo 50

Vetado.

Artículo 51

Esta ley se aplica en el distrito federal y el gobierno del distrito federal las disposiciones relativas, respectivamente, al municipio y al intendente municipal.

Artículo 52

Sin perjuicio de punición de otros agentes públicos envueltos en la aplicación de otras sanciones que le puedan caber al intendente municipal incurre en impotabilidad administrativa en los términos de la ley N° 8.429 del 2 de junio de 1992, cuando: deja de proceder; utiliza áreas obtenidas por cesión de bien en desacuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 de esta ley; aplicar los recursos referidos con el otorgamiento oneroso de derecho de construir y de alteración de uso en desacuerdo con lo previsto en el artículo N° 3° de esta ley; aplicar los recursos referidos a operaciones combinadas en desacuerdo con lo previsto en el artículo N° 33 de esta ley; impedir o dejar de garantizar los requisitos contenidos en los incisos I a II del artículo N° 40; dejar de tomar las providencias necesarias para garantizar la observancia de lo dispuesto en los artículos N° 40 y 50 de esta ley; adquirir inmueble objeto de derecho de cesión de bien, en los términos de los artículos N° 25 a 27 de esta ley, por el valor de la propuesta presentada, si este fuera comprobadamente, superior al de mercado.

Artículo 53

Vetado.

Artículo 54

El artículo 4º de la ley N° 7.347 de 1985 pasa a tener otra redacción; luego vetada.

Artículo 55

El artículo 167º de la ley N° 6.015 del 31 de diciembre de 1973, alterado por la Ley N° 6.216 del 30 de junio de 1975, pasa a tener otra redacción.

Artículo 56

El artículo 167º, inciso I, de la ley N° 6.015 del 31 de diciembre de 1973.

Artículo 57

El artículo 167º, inciso II, de la ley N° 6.015 del 31 de diciembre de 1973.

Artículo 58

Esta ley entra en vigor después de transcurridos los 90 días de su publicación.

Brasilia 10 de julio de 2001.