

# **EL ESTATUTO DE LA CIUDAD**

**nuevas herramientas para garantizar  
el derecho a la ciudad en Brasil**

## PATROCINADOR

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Presidente Valdery Frota de Albuquerque

Director de Desarrollo Urbano Aser Cortines Peixoto Filho

## REALIZACIÓN

INSTITUTO PÓLIS

[www.polis.org.br](http://www.polis.org.br)

coordinación general Raquel Rolnik

asistente de coordinación Paula Santoro

traducción al español Marcelo Canossa

traducción al inglés Jeffrey Hoff

proyecto gráfico y editing Cássia Buitoni, Luciana Facchini

tapa diseño Paulo Von Poser

## APOYO

UN-HABITAT Regional Office for Latin American and The Caribbean

El texto de la introducción fue elaborado en base a los siguientes textos:

FERNANDES, Edésio. "New Statute Aims to Make Brazilian Cities More Inclusive". In: **Habitat Debate**, Kenya, Nairobi, vol. 7, nº 4, dez 2001.

GRAZIA, Grazia de. "Estatuto da Cidade: uma longa história com vitórias e derrotas". In: **Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: Novas Perspectivas para as Cidades Brasileiras**, Brasil, Porto Alegre, Sérgio Antônio Fabris Editor, 2002.

ROLNIK, Raquel e SAULE JR, Nelson (coord.) **Estatuto da Cidade – Guia para Implementação pelos Municípios e Cidadãos**. Brasil, Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001.

# EL ESTATUTO DE LA CIUDAD

**nuevas herramientas para garantizar  
el derecho a la ciudad en Brasil**



## **INDICE**

- 09** ESTATUTO DE LA CIUDAD: LA CONSTRUCCIÓN  
COLECTIVA DE UNA LEGISLACIÓN INNOVADORA
- 
- 15** Urbanización de riesgo: expresión territorial de un  
orden urbanístico excluyente y predatorio
- 20** Orden urbanístico, planificación urbana tecnocrática  
y gestión excluyente: la construcción del “desorden”  
urbano
- 25** ESTATUTO DE LA CIUDAD: NUEVOS CONCEPTOS,  
NUEVAS HERRAMIENTAS
- 
- 37** TEXTOS LEGALES
- 
- 39** Ley nº 10.257, del 10 de Julio de 2001
- 79** Medida Provisoria nº 2.220, del 4 de Septiembre  
de 2001

El Programa de las Naciones Unidas de Asentamientos Humanos (UN-Hábitat) está abocado a la promoción de políticas urbanas y de leyes de reforma urbana en todos los países del mundo como un instrumento para una mejor administración urbana. UN-Hábitat también tiene el compromiso de documentar y difundir en todo el mundo los ejemplos de reforma de la política y de las leyes urbanas que marcan importantes avances en cuanto a la equidad, eficiencia y transparencia de la participación ciudadana.

En el Brasil, la coalición entre el Gobierno Federal, los Gobiernos Municipales y la Sociedad Civil, que llevó a la ratificación del “Estatuto de la Ciudad”, es un ejemplo único de proceso participativo que derivó en una progresiva consolidación de la legislación. El “Estatuto de la Ciudad”, por el hecho de intensificar el control social sobre el desarrollo urbano y reafirmar la función

social primaria sobre el espacio urbano y la propiedad, merece ser analizado como un ejemplo entre los de “Mejores Políticas”.

Es por estas razones que UN-Hábitat ha decidido presentar el “Estatuto de la Ciudad” en el Foro Urbano Mundial en Nairobi (29 de abril – 5 de mayo de 2002) y proceder a la divulgación en Inglés y en Español de la ley y de una guía para su implementación.

Roberto Ottolenghi  
Chief – Regional Office for Latin America and the Caribbean  
UN-HABITAT  
United Nations Human Settlements Programme

## **ESTATUTO DE LA CIUDAD: LA CONSTRUCCIÓN COLECTIVA DE UNA LEGISLACIÓN INNOVADORA**



\* Este texto fue elaborado en base a los siguientes textos:

FERNANDES, Edésio. “New Statute Aims to Make Brazilian Cities More Inclusive”. In: *Habitat Debate*, Kenya, Nairobi, vol. 7, n° 4, dez 2001.

GRAZIA, Grazia de. “Estatuto da Cidade: uma longa história com vitórias e derrotas”. In: *Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: Novas Perspectivas para as Cidades Brasileiras*, Brasil, Porto Alegre, Sérgio Antônio Fabris Editor, 2002.

ROLNIK, Raquel e SAULE JR, Nelson (coord.) *Estatuto da Cidade – Guia para Implementação pelos Municípios e Cidadãos*. Brasil, Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001.

## ESTATUTO DE LA CIUDAD: LA CONSTRUCCIÓN COLECTIVA DE UNA LEGISLACIÓN INNOVADORA\*

El 10 de julio de 2001 se promulgó en Brasil un nuevo marco regulador nacional para la política urbana: la Ley 10.257, denominada “Estatuto de la Ciudad”, reglamentando el capítulo de política urbana que había sido introducido en la Constitución de 1988. El Estatuto de la Ciudad brinda soporte jurídico, instrumental y conceptual a los gobiernos municipales abocados al enfrentamiento de las graves cuestiones urbanas, sociales y ambientales que afectan la vida del 82% de brasileños que viven en las ciudades. En Brasil, de acuerdo con la Constitución, le cabe a los Municipios la responsabilidad por la planificación e implementación de la política urbana.

Resultado de un intenso proceso de presiones y negociaciones que duró más de diez años, dentro y fuera del Congreso Nacional, el Estatuto de la Ciudad confirmó

y amplió el rol jurídico/político de los municipios en la formulación e implementación de la política urbana. Esta nueva ley brasileña merece conocerse y difundirse a nivel internacional en tanto constituye un ejemplo relevante de aplicación de los principios contenidos en la Agenda Hábitat y es la materialización de las propuestas contenidas en las Campañas Globales de la Agencia Hábitat/ Naciones Unidas: Urban Governance y Secure Tenure for the Urban Poor.

Durante el proceso de consolidación de la Constitución de 1988, un movimiento multisectorial de alcance nacional luchó para que se incluyera en el texto constitucional los instrumentos que llevaran a la implementación de la función social de la ciudad y de la propiedad en el proceso de construcción de las ciudades. Retomando la bandera de la Reforma Urbana, ese movimiento reactualizaba, para las condiciones de un Brasil urbanizado, una plataforma construida desde los años 60 en el país. Los intentos de construcción de un marco regulador nacional para la política urbana se remontan a las propuestas de ley de desarrollo urbano elaboradas por el ex Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, en los años 70, las que dieron por resultado el

proyecto de ley enviado al Congreso en 1983. Sin contar con una presión social que lo impulsara y con fuertes intereses contrarios a su promulgación, ese proyecto no encontró la base de sustentación necesaria para ser aprobado. Sin embargo, en 1987, se constituyó una articulación de actores sociales involucrados en las cuestiones urbanas – movimientos sociales por la vivienda y regularización de la tenencia de la tierra, sindicatos y asociaciones profesionales de ingenieros y arquitectos, entidades de asesoría jurídica a ocupantes urbanos, ONGs y universidades – para formular una Enmienda Popular de Reforma Urbana que, con 250.000 firmas, se presentó en el Congreso Constituyente.

Como resultado de esta acción, por primera vez en la historia, la Constitución incluyó un capítulo específico para la política urbana, el que preveía una serie de instrumentos para garantizar, en el ámbito de cada municipio, los derechos inherentes a la ciudad, la defensa de la función social de la ciudad y la propiedad, y la democratización de la gestión urbana (artículos 182 y 183). Se desarrolla entonces, en los años 90, una articulación más permanente de esos actores – el Foro Nacional por la Reforma Urbana – que pasa a actuar a nivel nacional e

internacional por la universalización del derecho a la vivienda y a la ciudad.

El texto constitucional de 1988 requería de una legislación específica de alcance nacional para que los principios e instrumentos allí previstos pudieran implementarse; se hacía necesaria, por un lado, una legislación complementaria de reglamentación de los instrumentos; por el otro, la construcción obligatoria de planes maestros que incorporaran los principios constitucionales en los municipios con más de 20.000 habitantes.

Se inicia entonces, en la esfera federal, un período de más de una década de elaboraciones, negociaciones, idas y vueltas alrededor de un proyecto de ley complementaria del capítulo de política urbana de la Constitución.

Varios municipios no esperaron la promulgación de esa ley federal para poner en práctica los principios expresados en la Constitución, de manera tal que durante la década del 90, mientras se discutía y construía el Estatuto, en el ámbito local se desarrollaba un proceso rico de renovación en el campo de la política y de la planificación urbana. La redacción, finalmente aprobada y sancionada, de cierta manera incorpora esa experiencia local, consagrando prácticas e instrumentos ya adoptados,

además de abrir espacios para otros que, a falta de reglamentación federal, no pudieron implementarse.

La implementación de esta nueva legislación, de ser aceptada y llevada a cabo por la acción local, debe incidir sobre el modelo de desarrollo urbano vigente en el país, una urbanización marcada por el desequilibrio socioambiental.

#### **URBANIZACIÓN DE RIESGO: EXPRESIÓN TERRITORIAL DE UN ORDEN URBANÍSTICO EXCLUYENTE Y PREDATORIO**

La intensa y rápida urbanización por la que pasó la sociedad brasileña fue seguramente uno de los principales procesos socioterritoriales experimentados en la historia del país. Mientras que en 1960 la población urbana representaba el 44,7% de la población total – contra un 55,3% de población rural –, diez años más tarde esa relación se había invertido, lanzando cifras casi idénticas: 55,9% de población urbana y 44,1% de población rural. En el año 2000, el 81,2% de la población brasileña vivía en las ciudades. Esta transformación se vuelve aun más impresionante si pensamos en números

absolutos: en los 40 años que median entre 1960 y 2000 las ciudades recibieron a más de 100 millones de nuevos habitantes. En el Brasil actual (datos del Censo 2000) hay más de 5500 municipios, siendo que en las 500 ciudades de más de 50.000 habitantes viven casi las  $\frac{3}{4}$  partes de toda la población del país.

Esa urbanización vertiginosa, pasando por períodos de altibajos en el desempeño de la economía brasileña, introdujo en el territorio de las ciudades un nuevo y dramático paisaje: más que evocar progreso o desarrollo, pasa a retratar – e intensificar – las injusticias y desigualdades de la sociedad.

Estas se presentan en las ciudades medianas y grandes del territorio brasileño bajo diversas formas: en las inmensas diferencias entre las áreas centrales y la periferia de las regiones metropolitanas, en la ocupación precaria del manglar o del morro, en contraposición con la alta calidad de los barrios costeros en las ciudades al borde del mar, en la eterna línea de división que separa las planicies urbanizables de las regiones de elevada pendiente y riesgo de erosión, en donde se ubican los más pobres.

Las así llamadas “favelas”, situación más extrema y aguda de la precariedad urbanística e inseguridad

jurídica, pueden encontrarse hoy en al menos  $\frac{1}{3}$  de los municipios brasileños: en más de la mitad de los 279 municipios con una población de entre 50 y 100 mil habitantes, en 80% de los 174 cuya población va de 100 mil a 500 mil habitantes y en la totalidad de las 26 ciudades cuya población supera los 500 mil habitantes.

El cuadro de contraposición entre una minoría calificada y una mayoría en condiciones urbanísticas precarias es mucho más que la expresión de la desigualdad del ingreso y de las diferencias sociales: es el agente mismo de reproducción de esa desigualdad. En una ciudad dividida entre la porción legal, rica y con infraestructura, y la ilegal, pobre y precaria, la población en situación desfavorecida termina por tener escaso acceso a las oportunidades de empleo, cultura y esparcimiento. Simétricamente, las oportunidades de crecimiento circulan entre aquellos que viven en mejores condiciones, puesto que la superposición de las diversas dimensiones de la exclusión que inciden sobre una misma población determina que la permeabilidad entre las dos partes sea cada vez menor. Este mecanismo es uno de los factores que terminan por hacer que la ciudad se extienda indefinidamente:

nunca puede crecer hacia adentro, aprovechando lugares cuya población podría ser más densa, puesto que es imposible para la mayoría de las personas hacerse cargo de los gastos para tener acceso, de una sola vez, a toda la infraestructura ya instalada. En general la población de bajos ingresos solamente tiene la posibilidad de ocupar las tierras periféricas – mucho más baratas porque en general no disponen de ninguna infraestructura – y allí construir sus casas de a poco, u ocupar áreas ambientalmente frágiles, las que teóricamente sólo podrían urbanizarse bajo condiciones mucho más rigurosas y adoptando soluciones caras, exactamente al revés de lo que termina por suceder.

Tal comportamiento no es exclusivo de los agentes del mercado informal: muchas veces la propia acción del poder público refuerza la tendencia a expulsar a los pobres de las áreas mejor ubicadas, en la medida que busca los terrenos más baratos y periféricos para la construcción de grandes y homogéneos conjuntos habitacionales. De esta forma se va configurando una expansión horizontal ilimitada, avanzando vorazmente sobre áreas frágiles, lo que caracteriza una urbanización salvaje y de alto riesgo.

Esos procesos generan efectos nefastos para las ciudades en su totalidad. Al concentrar todas las oportunidades de empleo en un fragmento de la ciudad y extender la ocupación a las periferias precarias y cada vez más alejadas, esa urbanización de riesgo termina generando la necesidad de transportar enormes cantidades de personas; ello viene generando en las grandes ciudades el caos en los sistemas de transporte. Y cuando la ocupación de las áreas frágiles o estratégicas, desde el punto de vista ambiental, provoca inundaciones o erosión, el que más sufre es el habitante de las mismas, pero las inundaciones, la contaminación de los surgentes de agua y los procesos erosivos más dramáticos afectan a la ciudad en su conjunto. A parte de ello, la pequeña porción dotada de mejor infraestructura pasa a ser objeto de disputa inmobiliaria, lo que termina por generar una sobreutilización de la misma y el consecuente deterioro urbano.

Este modelo de crecimiento y expansión urbana que se verifica en las ciudades de norte a sur del país ha sido identificado, desde el sentido común, como “falta de planificación”. Según esta acepción, las ciudades no son planificadas y, por ello, son “desequilibradas” y “caóticas”. Sin embargo, como intentaremos demostrar a conti-

nuación, no se trata de la ausencia de planificación y sí de una interacción bastante perversa entre procesos socioeconómicos, opciones de planificación y de políticas urbanas, y prácticas políticas que construyeron un modelo de exclusión en el que muchos pierden y muy pocos son los ganadores.

**ORDEN URBANÍSTICO, PLANIFICACIÓN URBANA  
TECNOCRÁTICA Y GESTIÓN EXCLUYENTE:  
LA CONSTRUCCIÓN DEL “DESORDEN” URBANO**

¿Cómo se enfrentó el tema del control de la ciudad y de la expansión urbana en las ciudades brasileñas a lo largo de los 40 años de urbanización acelerada? En primer lugar, estableciendo una contradicción permanente entre el orden urbanístico (expresado en la planificación urbana y en la legislación) y la gestión. La planificación – principalmente por medio de Planes Maestros y del tradicional *zoning* – establece una ciudad virtual que no guarda relación con las condiciones reales de producción de la ciudad por el mercado, ignorando que la mayor parte de las poblaciones urbanas perciben bajísimos

ingresos y que es nula su capacidad de inversión en una mercadería cara: el espacio construido. La planificación urbana, y sobre todo la zonificación, define patrones de ocupación del suelo basados en las prácticas y lógicas de inversión de los mercados de clase media y de altos ingresos, y destina el territorio urbano a esos mercados. Sin embargo, aunque esos mercados existen, su dimensión en relación con la totalidad del espacio construido y de la demanda por espacio urbano se corresponde con una parcela muy pequeña.

De esta forma, las zonificaciones terminan por instituir una oferta potencial de espacio construido para los sectores de clase media y alta muy superior a su dimensión, al tiempo que generan una enorme escasez de ubicaciones para los mercados de bajos ingresos, ya que prácticamente ignoran su existencia. Las mismas políticas habitacionales – y el esfuerzo de los gobiernos locales, estatales y federal en la oferta de nuevas unidades habitacionales se vuelven víctimas de esa contradicción – y, por razones de orden financiero, terminan por realizar sus intervenciones en la “no-ciudad”: áreas rurales y periféricas, alejadas de la oferta de equipamientos, servicios y oportunidades para los más pobres. De esa forma también se definen, en el

ámbito local, los interlocutores de los planes y zonificaciones, destinando a los más pobres el espacio de la política habitacional y la gestión de la ilegalidad.

Producidos de manera autoconstruida en los espacios “sobrantes” de la ciudad reglamentada – o sea, áreas vedadas para el establecimiento de los mercados formales (como ser: bordes de arroyos, laderas de morros, áreas rurales o de preservación), los asentamientos precarios serán, entonces, objeto de la gestión cotidiana. Esta trata de incorporar, a cuentagotas, dichas áreas a la ciudad, regularizando, urbanizando, dotando de infraestructura aunque sin jamás eliminar definitivamente la precariedad y las marcas de la diferencia en relación con las áreas reglamentadas. De esta forma se perpetúa una dinámica altamente perversa desde el punto de vista urbanístico.

A despecho de su aparente irracionalidad urbanística, esta dinámica tiene alta rentabilidad política. Al separar los interlocutores, el poder público puede ser, a la vez, “socio” de los negocios inmobiliarios rentables y establecer una base política popular en los asentamientos. La base popular, de naturaleza casi siempre clientelista, se sostiene el el principio mismo de la contraposición entre ciudad legal e ilegal. La condición de ilegalidad e informalidad

de los asentamientos populares los convierte en rehenes de los “favores” del poder público, a ser reconocidos e incorporados a la ciudad, recibiendo infraestructura, equipos, etcétera. Esta ha sido la gran moneda de cambio en las contabilidades electorales, fuente de apoyo popular de los gobiernos y, lo que es más perverso, de mantenimiento de privilegios en la ciudad, definidos en el marco de la política urbana “de los planes”.

La visión tecnocrática de los planes y del proceso de elaboración de las estrategias de reglamentación urbanística completa el cuadro. Esto significa un tratamiento de la ciudad en los planes como objeto puramente técnico, en el cual la función de la ley es establecer patrones satisfactorios, ignorando toda dimensión que reconozca conflictos, como la realidad de la desigualdad de condiciones de ingreso y su influencia sobre el funcionamiento de los mercados urbanos.

Finalmente, es importante señalar que los modelos de política y planificación urbana adoptados por las ciudades en los años 70 y principios de los 80 han estado marcados por una visión bastante estatista de la política urbana. Formuladas e implementadas durante el período del “milagro brasileño”, estas prácticas estuvieron marcadas

por el autoritarismo del régimen político vigente y por una fuerte creencia en la capacidad del Estado para financiar el desarrollo urbano llevado a cabo por ese entonces. Esa visión ha sido tensionada no sólo por el proceso de redemocratización sino también por la crisis fiscal del Estado. No nos vamos a detener en la naturaleza de esa crisis y sus orígenes, solamente remarcar que el modelo de desarrollo urbano entonces implementado tenía como uno de sus presupuestos la posibilidad de altas inversiones estatales, algo que hoy no se plantea de la misma manera.. Si en los países del Primer Mundo – que ya habían establecido un nivel básico de urbanidad e inclusión en sus ciudades- el impacto de la crisis del Estado generó la necesidad de revisar las prácticas de planificación, en los países menos desarrollados el desafío es aun más complejo. En un contexto de privatización de los servicios públicos, disminución del aparato estatal y recortes en el gasto social, la necesidad de construcción de un nuevo orden urbanístico, redistributivo e incluyente es todavía más urgente.

El Estatuto de la Ciudad responde de forma propositiva a este desafío de reconstrucción del orden urbanístico, bajo nuevos principios, con nuevos métodos, nuevas concepciones y herramientas.

## **ESTATUTO DE LA CIUDAD: NUEVOS CONCEPTOS, NUEVAS HERRAMIENTAS**



\* Este texto fue elaborado en base a los siguientes textos:

FERNANDES, Edésio. “New Statute Aims to Make Brazilian Cities More Inclusive”. In: *Habitat Debate*, Kenya, Nairobi, vol. 7, n° 4, dez 2001.

GRAZIA, Grazia de. “Estatuto da Cidade: uma longa história com vitórias e derrotas”. In: *Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: Novas Perspectivas para as Cidades Brasileiras*, Brasil, Porto Alegre, Sérgio Antônio Fabris Editor, 2002.

ROLNIK, Raquel e SAULE JR, Nelson (coord.) *Estatuto da Cidade – Guia para Implementação pelos Municípios e Cidadãos*. Brasil, Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001.

## ESTATUTO DE LA CIUDAD: NUEVOS CONCEPTOS, NUEVAS HERRAMIENTAS\*

La nueva ley nacional tiene cuatro dimensiones fundamentales: consolida un nuevo marco conceptual jurídico-político para el derecho urbanístico, aportando elementos para la interpretación del principio constitucional de la función social de la ciudad y de la propiedad urbana; reglamenta y crea nuevos instrumentos para la construcción de un nuevo orden urbano por parte de las municipalidades; sugiere procesos para la gestión democrática de las ciudades e identifica estrategias e instrumentos de regularización de asentamientos informales en áreas públicas y privadas.

En términos conceptuales, el Estatuto de la Ciudad rompió la larga tradición del derecho civil brasileño, sentando las bases para un nuevo paradigma jurídico-político para el uso del suelo y el control del desarrollo

urbano, especialmente al adoptar el principio según el cual el derecho a la propiedad se encuentra sujeto a su función social, la que se define a través de legislación municipal. Es una función de los gobiernos municipales el control del proceso de desarrollo urbano a través de la formulación de políticas territoriales y de utilización del suelo allí donde los intereses individuales de los propietarios deben coexistir con los intereses sociales, culturales y ambientales de otros grupos y de la ciudad en su totalidad. Con este fin, el Estatuto pone a disposición de los municipios una serie de instrumentos para determinar la medida del equilibrio entre los intereses individuales y los colectivos. Estos instrumentos pueden utilizarse de manera aislada o combinada, a partir de las definiciones del “proyecto de ciudad” contenidas en el Plan Maestro de cada uno de los municipios.

En el campo de los nuevos instrumentos urbanísticos – la evidente interacción entre la regulación urbana y la lógica de formación de precios en el mercado inmobiliario se enfrenta mediante disposiciones que tratan de evitar la retención especuladora de terrenos, así como también instrumentos que consagran la separación entre el derecho a la propiedad y el potencial constructivo de los terrenos

atribuido por la legislación urbana. A partir de la promulgación del Estatuto, las áreas vacías o subutilizadas ubicadas en áreas dotadas de infraestructura estarán sujetas al pago de Impuesto Predial y Territorial Urbano progresivo en el tiempo y a la edificación y parcelamiento obligatorios, de acuerdo con el destino previsto por el Plan Maestro para la región. La adopción de este instrumento puede representar una luz al fin del túnel para las ciudades que intentan en vano enfrentar la expansión horizontal ilimitada, avanzando vorazmente sobre áreas frágiles o de preservación ambiental, que caracterizan un urbanismo salvaje y de alto riesgo, que llevan a los gobiernos a una absurda necesidad de inversiones en la ampliación de las redes de infraestructura – pavimentación, saneamiento, iluminación, transporte – y, principalmente, condenando a partes considerables de la población a vivir en situación de permanente precariedad.

Aun en el campo de los instrumentos urbanísticos, el Estatuto consagra la idea del Suelo Creado, a través de la institucionalización del Derecho de Superficie y del Otorgamiento Oneroso del Derecho de Construir. La idea es muy sencilla: si las potencialidades de los diferentes terrenos urbanos deben ser distintas en función de la

política urbana (áreas que de acuerdo a la infraestructura instalada deben ser más densas, áreas que no pueden ser intensamente ocupadas por presentar un elevado potencial de riesgo – de derrumbe o de anegamiento, por ejemplo), no es justo que los propietarios sean penalizados – o beneficiados – individualmente por esta condición, condición esta totalmente independiente de su accionar sobre el terreno. De esta forma se separa un derecho básico, que todos los lotes urbanos deben poseer, de los derechos potenciales definidos por la política urbana.

Algunas voces críticas en relación a estas nuevas disposiciones intentaron, durante el largo proceso de tramitación, caracterizar a estos nuevos instrumentos como “un impuesto más” o “confiscación de un derecho privado”. Ese discurso busca invertir lo que realmente ocurre en nuestras ciudades: la apropiación privada (y en manos de pocos) de la valorización inmobiliaria generada por las inversiones públicas y colectivas, pagadas con los impuestos de todos... De esta forma se pone en marcha una poderosa máquina de exclusión, un monstruo que transforma urbanismo en producto inmobiliario, negándole a la mayor parte de los ciudadanos el derecho a un nivel básico de urbanidad.

Otra dimensión fundamental del Estatuto de la Ciudad, nuevamente consolidando y ampliando la propuesta básica de la Constitución Federal de 1988, tiene relación con la necesidad de que los municipios promuevan la debida integración entre planificación, legislación y gestión urbana y económica de la ciudad, de manera de relacionar la planificación territorial y la elaboración presupuestaria y democratizar el proceso de toma de decisiones y así legitimar plenamente un nuevo orden jurídico-urbanístico de naturaleza social.

El reconocimiento por parte de los municipios de los procesos y mecanismos jurídico-políticos adecuados que garanticen la participación efectiva de los ciudadanos y asociaciones representativas en el proceso de formulación e implementación de la planificación urbana y de las políticas públicas – a través de audiencias, consultas, consejos, iniciativa popular en la proposición de leyes y, sobre todo, a través de la práctica del presupuesto participativo – es considerada esencial por el Estatuto de la Ciudad para la promoción democrática de las ciudades.

Aun en el campo de la ampliación del espacio de la ciudadanía en el proceso de toma de decisiones sobre el destino urbanístico de la ciudad, el *Estatuto de la Ciudad*

prevé el Estudio del Impacto del Entorno para los emprendimientos que la ley municipal considere promotores de cambios significativos en el perfil de la región en donde se instalarán.

Además, la nueva ley pone énfasis en la importancia del establecimiento de nuevas relaciones entre el sector estatal, el sector privado y el sector comunitario, especialmente a través de asociaciones y operaciones urbanas consorciadas, que deben darse dentro de un marco jurídico-político claro y previamente definido, incluyendo la creación de mecanismos transparentes de control fiscal y social. Las Operaciones Urbanas, de acuerdo con el Estatuto, son definiciones específicas para un área determinada de la ciudad que se desea transformar, que prevén un uso y una ocupación distintos de las reglas generales que inciden sobre la ciudad y que pueden ser implantadas con la participación de los propietarios, residentes, usuarios e inversores privados. El Estatuto de la Ciudad admite la posibilidad de que estas operaciones ocurran; sin embargo exige que en cada ley municipal que apruebe una Operación como ésta deberá incluirse de manera obligatoria: el programa y proyecto básicos para el área, el programa de atención económica y social

para la población directamente afectada por la operación y el estudio de impacto del entorno. Con estas medidas se busca evitar que las operaciones sean solamente “excepciones” de pautas constructivas para atender a intereses particulares, o simples operaciones de valorización inmobiliaria que impliquen la expulsión de actividades y residentes de menor ingreso.

Finalmente, la cuarta dimensión fundamental del Estatuto de la Ciudad tiene que ver con los instrumentos jurídicos reconocidos para la promoción por parte de los municipios de programas de reglamentación fundiaria de los asentamientos informales, dentro de la propuesta más amplia ya introducida por la Constitución de 1988, según la cual cabe a las políticas públicas municipales la promoción de la democratización de las formas de acceso al suelo urbano y a las viviendas.

Además de reglamentar las instituciones ya existentes de usucapión especial urbana y de la concesión del derecho real de uso, que deben ser utilizadas por los municipios para la regularización de las ocupaciones en áreas privadas y en áreas públicas, respectivamente, la nueva ley avanzó en el sentido de admitir la utilización de tales instrumentos de forma colectiva. Fueron aprobadas

diferentes disposiciones importantes, de manera de garantizar la inscripción de tales áreas en las direcciones de catastro, las que hace largo tiempo vienen poniendo trabas a las políticas de regularización.

La sección del Estatuto de la Ciudad que proponía la reglamentación de un tercer instrumento mencionado en la Constitución de 1988, el permiso de uso especial para fines de vivienda, ha sido vetada por el Presidente de la República por razones jurídicas, ambientales, legales y políticas. Sin embargo, en razón de la movilización del Foro Nacional de Reforma Urbana, el 4 de septiembre de 2001, el Presidente firmó la Medida Provisoria n° 2.220, que reconoce, bajo determinadas condiciones, el derecho subjetivo (y no solamente la prerrogativa de la administración pública) de los ocupantes de inmuebles de propiedad pública – incluso municipal – a la concesión del uso para fines residenciales. La Medida Provisoria también establece en qué condiciones el poder público municipal puede promover la remoción de los ocupantes de áreas públicas a otras áreas más adecuadas. Se trata de una medida de extrema importancia social y política, pero que seguramente va a exigir un esfuerzo jurídico, político

y administrativo articulado con otros intereses sociales y ambientales de la ciudad en su conjunto.

El Estatuto abarca un conjunto de principios – en el que se expresa un concepto de ciudad y de planificación y gestión urbanas – y una serie de instrumentos que, como la misma denominación lo define, son medios para alcanzar las finalidades deseadas. Sin embargo, delega – como no podía dejar de serlo – a cada uno de los municipios, a partir de un proceso público y democrático, la explicitación clara de esas finalidades. En este sentido, el Estatuto funciona como una especie de “caja de herramientas” para una política urbana local. Es la definición de la “ciudad que queremos” en los Planes Maestros de cada una de esas ciudades la que determinará la movilización (o no) de los instrumentos y su forma de aplicación. Es, por lo tanto, en el proceso político y en la participación amplia (o no) de la sociedad civil en donde reposará la naturaleza y la dirección de intervención y uso de los instrumentos propuestos en el Estatuto. Los que están abocados a la transformación de la ciudad rumbo a la superación de un orden urbanístico excluyente, patrimonialista y predador pueden encontrar en el Estatuto de la Ciudad un instrumento importante. Sin embargo,

como ya se sabe, la aprobación de un marco legal no es sino un comienzo, jamás la conclusión de una trayectoria. Hacer que la ley se implemente, universalizando la aplicación de sus principios en la reconstrucción del territorio del país es el desafío que marcará los primeros años de vigencia del Estatuto de la Ciudad, con la perspectiva de construir el derecho a contar con ciudades más justas y bellas.

## TEXTOS LEGALES



**LEY N° 10.257, DEL 10 DE JULIO DE 2001**

Reglamenta los arts. 182 y 183 de la Constitución Federal, establece las directrices generales de la política urbana y dicta otras medidas.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

Hago saber que el Congreso Nacional decreta y yo sanciono la siguiente Ley:

**CAPÍTULO I**

DIRECTRICES GENERALES

**Art. 1º** En la ejecución de la política urbana, a la que se refieren los arts. 182 y 183 de la Constitución Federal, se aplicará lo previsto en esta Ley.

Inciso único. Para todos los efectos, esta Ley, denominada

Estatuto de la Ciudad. Establece normas de orden público e interés social que regulan el uso de la propiedad urbana en pro del bien colectivo, de la seguridad y del bienestar de los ciudadanos, así como del equilibrio ambiental.

**Art. 2º** La política urbana tiene por objetivo ordenar el pleno desarrollo de las funciones sociales y de la propiedad urbana, mediante las siguientes directrices generales:

I - garantizar el derecho a contar con ciudades sustentables, entendido como el derecho a la tierra urbana, a la vivienda, al saneamiento ambiental, a la infraestructura urbana, al transporte y a los servicios públicos, al trabajo y al esparcimiento, para las generaciones presentes y futuras;

II - gestión democrática a través de la participación de la población y de asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad en la formulación, ejecución y seguimiento de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano;

III - cooperación entre los gobiernos, la iniciativa privada y los demás sectores de la sociedad en el proceso de urbanización, atendiendo al interés social;

IV - planificación del desarrollo de las ciudades, de la distribución espacial de la población y de las actividades

económicas del Municipio y del territorio bajo su área de influencia, de modo a evitar y corregir las distorsiones del crecimiento urbano y sus efectos negativos sobre el medio ambiente;

V - oferta de equipamientos urbanos y comunitarios, transporte y servicios públicos adecuados a los intereses y necesidades de la población y a las características locales;

VI - ordenamiento y control del uso del suelo, de forma de evitar:

- a) la utilización inadecuada de los inmuebles urbanos;
- b) la proximidad de usos incompatibles o inapropiados;
- c) el parcelamiento del suelo, la edificación o el uso excesivos o inadecuados en relación a la infraestructura urbana;
- d) la instalación de emprendimientos o actividades que puedan funcionar como polos generadores de tráfico, sin haberse previsto su correspondiente infraestructura;
- e) la retención especulativa del inmueble urbano, cuyo resultado sea la subutilización o no utilización;
- f) el deterioro de las zonas urbanizadas;
- g) la contaminación y la degradación ambiental;

VII - integración y complementación entre las actividades urbanas y rurales, teniendo en vista el desarrollo

socioeconómico del Municipio y del territorio bajo su área de influencia;

VIII - adopción de patrones de producción y consumo de bienes y servicios y de expansión urbana compatibles con los límites de la sustentabilidad ambiental, social y económica del Municipio y del territorio bajo su área de influencia;

IX - justa distribución de las cargas y los beneficios generados por el proceso de urbanización;

X - adecuación de los instrumentos de política económica, tributaria y financiera y de los gastos públicos a los objetivos del desarrollo urbano, de modo a privilegiar las inversiones generadoras de bienestar general y el disfrute de los bienes por parte de los diferentes sectores sociales;

XI - recuperación de las inversiones del Poder Público cuyo resultado haya sido la valorización de inmuebles urbanos;

XII - protección, preservación y recuperación del medio ambiente natural y construido, del patrimonio cultural, histórico, artístico, paisajístico y arqueológico;

XIII - oír la opinión tanto del Poder Público municipal como de la población interesada frente a todo emprendimiento o actividad con efectos potencialmente

negativos sobre el medio ambiente natural o construido, el bienestar o la seguridad de la población;

XIV - regularización fundiaria y urbanización de áreas ocupadas por población de bajos ingresos mediante el establecimiento de normas especiales de urbanización, uso y ocupación del suelo y edificación, tomándose en consideración la situación socioeconómica de la población y las normas ambientales;

XV - simplificación de la legislación de parcelamiento, uso y ocupación del suelo y de las normas edilicias, con vistas a permitir la disminución de los costos y el aumento de la oferta de lotes y unidades habitacionales;

XVI - igualdad de condiciones para los agentes públicos y privados en la promoción de emprendimientos y actividades relativos al proceso de urbanización, atendiendo al interés social.

**Art. 3º** Es competencia de la Nación, entre otras atribuciones de interés de la política urbana:

I – crear normas generales de derecho urbanístico;

II - crear normas para la cooperación entre la Nación, los Estados provinciales, el Distrito Federal y los Municipios en relación a la política urbana, teniendo en vista el

equilibrio del desarrollo y el bienestar a nivel nacional;

III - promover, por iniciativa propia y en conjunto con los Estados provinciales, el Distrito Federal y los Municipios, programas de construcción de viviendas y mejoramiento de las condiciones habitacionales y de saneamiento básico;

IV - crear directrices para el desarrollo urbano, incluyendo vivienda, saneamiento básico y transportes urbanos;

V - elaborar y poner en marcha planes nacionales y regionales de ordenamiento territorial y de desarrollo económico y social.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LOS INSTRUMENTOS DE LA POLÍTICA URBANA**

#### **Sección I**

##### **De los instrumentos en general**

**Art. 4º** A los fines de esta Ley, se utilizarán, entre otros instrumentos:

I - planes nacionales, regionales y estatales de ordenamiento territorial y desarrollo económico y social;

II - planeamiento de las regiones metropolitanas, conglomerados urbanos y microrregiones;

III - planeamiento municipal, en especial:

a) plan maestro;

b) ordenamiento del parcelamiento, el uso y la ocupación del suelo;

c) zonificación ambiental;

d) plan plurianual;

e) directrices presupuestarias y presupuesto anual;

f) gestión presupuestaria participativa;

g) planes, programas y proyectos sectoriales;

h) planes de desarrollo económico y social;

IV - institutos tributarios y financieros:

a) impuesto sobre la propiedad predial y territorial urbana (IPTU);

b) contribución de mejoría;

c) incentivos y beneficios fiscales y financieros;

V - institutos jurídicos y políticos:

a) expropiación;

b) servidumbre administrativa;

c) limitaciones administrativas;

d) preservación de inmuebles o de mobiliario urbano;

e) creación de unidades de conservación;

- f) creación de zonas especiales de interés social;
  - g) concesión de derecho real de uso;
  - h) concesión de uso especial para fines de vivienda;
  - i) parcelamiento, edificación o utilización obligatorios;
  - j) usucapión especial de inmueble urbano;
  - l) derecho de superficie;
  - m) derecho de precedencia;
  - n) concesión onerosa del derecho de construir y de modificaciones de uso;
  - o) transferencia del derecho de construir;
  - p) operaciones urbanas consorciadas;
  - q) regularización fundiaria;
  - r) asistencia técnica y jurídica gratuita para las comunidades y grupos sociales menos favorecidos;
  - s) referéndum popular y plebiscito;
- VI - estudio previo de impacto ambiental (EIA) y estudio previo de impacto del entorno (EIE).

§ 1º Los instrumentos mencionados en este artículo se rigen por la legislación que les compete, observándose lo dispuesto en esta Ley.

§ 2º En los casos de programas y proyectos habitacionales de interés social, desarrollados por órganos o entidades de la Administración Pública con actuación específica

en esa área, la concesión de derecho real de uso de inmuebles públicos podrá ser convenida colectivamente.

§ 3º Los instrumentos previstos en este artículo que impliquen erogación de recursos del Poder Público municipal deben ser objeto de control social, quedando garantizada la participación de comunidades, movimientos y entidades de la sociedad civil.

## **Sección II**

### **Del parcelamiento, edificación o utilización obligatorios**

**Art. 5º** Una ley municipal específica para el área incluida en el plan maestro podrá determinar el parcelamiento, la edificación o la utilización obligatorios del suelo urbano no edificado, subutilizado o no utilizado, debiendo fijar las condiciones y los plazos para la implementación de la referida obligación.

§ 1º Se considera subutilizado el inmueble:

I - cuyo aprovechamiento sea inferior al mínimo establecido en el plan maestro o en la legislación consecuente.

II - (VETADO)

§ 2º El propietario será notificado por el Poder Ejecutivo municipal del cumplimiento de la obligación, debiendo

quedar una constancia de dicha notificación en la dirección de catastro.

§ 3º La notificación será realizada:

I - a través de un funcionario del órgano competente del Poder Público municipal al propietario del inmueble o, en caso de que se trate de una persona jurídica, a quien tenga atribuciones de gerente general o administrador;  
II - a través de edicto, luego de intentarse tres veces notificar según lo previsto en el punto I.

§ 4º Los plazos a los que se refiere el primer párrafo de este artículo no podrán ser inferiores a:

I - un año, a partir de la notificación, para que el proyecto sea protocolizado en el órgano municipal competente;  
II - dos años, a partir de la aprobación del proyecto, para iniciar las obras del emprendimiento.

§ 5º En emprendimientos de gran envergadura, con carácter excepcional, la ley municipal específica a la que se refiere el primer párrafo de este artículo podrá prever la conclusión en etapas, garantizándose que el proyecto aprobado comprenda el emprendimiento como un todo.

**Art. 6º** La transmisión del inmueble, mediante acto *inter vivos* o *causa mortis*, posterior a la fecha de la notificación,

transfiere las obligaciones de parcelamiento, edificación o utilización previstas en el art. 5º de esta Ley, sin interrupción de ningún plazo.

### **Sección III**

#### **Del IPTU progresivo en el tiempo**

**Art. 7º** En caso de incumplimiento de las condiciones y los plazos previstos en el primer párrafo del art. 5º de esta Ley, o no habiéndose cumplido las etapas previstas en el § 5º del art. 5º de esta Ley, el Municipio procederá a la aplicación del impuesto sobre la propiedad predial y territorial urbana (IPTU) progresivo en el tiempo, mediante aumento de la alícuota por un plazo de cinco años consecutivos.

§ 1º El valor de la alícuota a aplicarse cada año será fijado en la ley específica a la que se refiere el primer párrafo del art. 5º de esta Ley, y no excederá dos veces el valor referente al año anterior, respetándose la alícuota máxima del quince por ciento.

§ 2º En caso de que la obligación de parcelar, edificar o utilizar no esté cumplida en un plazo de cinco años, el Municipio continuará cobrando la alícuota máxima, hasta

que se cumpla la citada obligación, garantizándose la prerrogativa prevista en el art. 8º.

§ 3º Queda prohibido conceder exenciones o amnistías relativas a la tributación progresiva a la que alude este artículo.

## **Sección IV**

### **De la expropiación con pago en títulos**

**Art. 8º** Transcurridos cinco años de cobro del IPTU progresivo sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento, edificación o utilización, el Municipio podrá proceder a la expropiación del inmueble, con pago en títulos de la deuda pública.

§ 1º Los títulos de la deuda pública contarán con la aprobación previa del Senado Federal y serán rescatados en un plazo de hasta diez años, en cuotas anuales, iguales y sucesivas, garantizándose el valor real de la indemnización y los intereses legales del seis por ciento anual.

§ 2º El valor real de la indemnización:

I - reflejará el valor de la base de cálculo del IPTU, descontado el monto incorporado en función de las obras realizadas por el Poder Público en la zona en donde el mismo

se localiza luego de la notificación a la que se refiere el § 2º del art. 5º de esta Ley;

II - no computará expectativa de ganancias, lucros cesantes ni intereses compensatorios.

§ 3º Los títulos a los que se refiere este artículo no tendrán poder liberatorio para pago de tributos.

§ 4º El Municipio procederá al adecuado aprovechamiento del inmueble en un plazo máximo de cinco años, contado a partir de su incorporación al patrimonio público.

§ 5º El aprovechamiento del inmueble podrá hacerse efectivo directamente por el Poder Público o mediante la enajenación o concesión a terceros, observándose, en dichos casos, el debido procedimiento licitatorio.

§ 6º Se mantienen para el adquirente del inmueble, como lo estipula el § 5º, las mismas obligaciones de parcelamiento, edificación o utilización previstas en el art. 5º de esta Ley.

## **Sección V**

### **De la usucapión especial de inmueble urbano**

**Art. 9º** El que posea como suya un área o edificación urbana de hasta doscientos cincuenta metros cuadrados,

durante cinco años, ininterrumpidamente y sin oposición, utilizándola para vivienda propia o de su familia, se le adquirirá el dominio, en tanto no sea propietario de otro inmueble urbano o rural.

§ 1º Se otorgará el título de dominio al hombre o a la mujer, o a ambos, independientemente del estado civil.

§ 2º El derecho al que se refiere este artículo no se le reconocerá al mismo poseedor más de una vez.

§ 3º A los efectos de este artículo, el heredero legítimo podrá continuar, de pleno derecho, con la posesión del inmueble en manos de su antecesor, en tanto ya esté residiendo en éste en ocasión de la apertura de la sucesión.

**Art. 10.** Las áreas urbanas con más de doscientos cincuenta metros cuadrados, ocupadas por personas de bajos ingresos con fines de vivienda, durante cinco años, ininterrumpidamente y sin oposición, en donde no fuera posible identificar los terrenos ocupados por cada poseedor, son susceptibles de ser tomadas colectivamente en usucapión, en tanto los poseedores no sean propietarios de otro inmueble urbano o rural.

§ 1º El poseedor puede, a los fines de contar el plazo exigido por este artículo, adicionar su posesión a la de

su antecesor, en tanto ambas sean continuas.

§ 2º El juez declarará la usucapión especial colectiva de inmueble urbano a través de una sentencia que servirá de título para su registro en la dirección de catastro.

§ 3º En la sentencia, el juez atribuirá igual fracción ideal de terreno a cada poseedor, independientemente del tamaño del terreno que cada uno ocupe, excepto en caso de acuerdo escrito entre los condóminos, estableciendo fracciones ideales diferenciadas.

§ 4º El condominio especial constituido es indivisible, no siendo pasible de extinción, salvo resolución favorable tomada por al menos dos tercios de los condóminos, en caso de ejecución de urbanización posterior a la constitución del condominio.

§ 5º Las resoluciones relativas a la administración del condominio especial se tomarán por mayoría de votos de los condóminos presentes, obligando también a los demás, discordantes o ausentes.

**Art. 11.** En los pleitos por usucapión especial urbana, quedará en suspenso toda otra acción, de petición o posesoria, que pueda llegar a interponerse en relación al inmueble usucapido.

**Art. 12.** Son partes legítimas para la interposición de la acción de usucapión especial urbana:

I - el poseedor, individualmente o en litisconsorcio originario o sobreviniente;

II - los poseedores, en estado de coposición.

III - como sustituto procesal, la asociación de moradores de la comunidad, regularmente constituida, con personería jurídica, en tanto esté explícitamente autorizada por los representados.

§ 1º En la acción de usucapión especial urbana es obligatoria la intervención del Ministerio Público.

§ 2º El actor tendrá los beneficios de la justicia y de la asistencia judicial gratuita, incluso ante la dirección de catastro.

**Art. 13.** La usucapión especial de inmueble urbano podrá ser invocada como materia de defensa, teniendo valor la sentencia que la reconozca como título para ser registrada en la dirección de catastro.

**Art. 14.** En la acción judicial de usucapión especial de inmueble urbano, el procedimiento a seguirse es el sumario.

## **Sección VI**

### **De la concesión de uso especial con fines de vivienda**

**Art. 15.** (VETADO)

**Art. 16.** (VETADO)

**Art. 17.** (VETADO)

**Art. 18.** (VETADO)

**Art. 19.** (VETADO)

**Art. 20.** (VETADO)

## **Sección VII**

### **Del derecho de superficie**

**Art. 21.** El propietario urbano podrá conceder a otros el derecho de superficie de su terreno, por tiempo determinado o indeterminado, mediante escritura pública registrada en la dirección de catastro.

§ 1º El derecho de superficie comprende el derecho de

utilizar el suelo, el subsuelo o el espacio aéreo relativo al terreno, según lo establecido en el contrato respectivo, observándose la legislación urbanística.

§ 2º La concesión del derecho de superficie podrá ser gratuita u onerosa.

§ 3º El superficiario responderá íntegramente por las cargas y tributos correspondientes a la propiedad superficiaria, haciéndose incluso responsable, proporcionalmente a su parcela de ocupación efectiva, de las cargas y tributos relativos al área objeto de la concesión del derecho de superficie, salvo disposición en contrario del contrato respectivo.

§ 4º El derecho de superficie puede ser transferido a terceros, observándose lo dispuesto en el contrato respectivo.

§ 5º Por muerte del superficiario, sus derechos se transmiten a sus herederos.

**Art. 22.** En caso de enajenación del terreno, o del derecho de superficie, el superficiario y el propietario, respectivamente, tendrán derecho de preferencia, en igualdad de condiciones a la oferta de terceros.

**Art. 23.** El derecho de superficie se extingue:

I - a su término;

II - ante el incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por el superficiario.

**Art. 24.** Extinguido el derecho de superficie, el propietario recuperará el pleno dominio del terreno, así como de las accesiones o mejoras introducidas en el inmueble, independientemente de la indemnización, si las partes no hubieren estipulado lo contrario en el respectivo contrato.

§ 1º Antes del final del contrato, se extinguirá el derecho de superficie si el superficiario le da al terreno un destino diferente a aquel para el que fue concedido.

§ 2º La extinción del derecho de superficie será registrada en la dirección de catastro.

## **Sección VIII**

### **Del derecho de preferencia**

**Art. 25.** El derecho de preferencia otorga preeminencia al Poder Público municipal para la adquisición de inmuebles urbanos objeto de enajenación onerosa entre particulares.

§ 1º Una ley municipal, basada en el plano maestro, delimitará las áreas que estarán sujetas al derecho de preferencia, y fijará el plazo de vigencia, no superior a cinco años y

renovable a partir de un año luego de transcurrido el plazo inicial de vigencia.

§ 2º El derecho de preferencia estará garantizado durante el plazo de vigencia establecido en el § 1º, independientemente del número de enajenaciones referentes al mismo inmueble.

**Art. 26.** El derecho de preferencia se ejercerá toda vez que el Poder Público se vea necesitado de áreas para:

I - regularización fundiaria;

II - ejecución de programas y proyectos habitacionales de interés social;

III - constitución de reserva fundiaria;

IV - orden y direccionamiento de la expansión urbana;

V - implantación de equipamientos urbanos y comunitarios;

VI - creación de espacios públicos de esparcimiento y áreas verdes;

VII - creación de unidades de conservación o protección de otras áreas de interés ambiental;

VIII - protección de áreas de interés histórico, cultural o paisajístico;

IX - (VETADO)

Inciso único. La ley municipal prevista en el § 1º del art. 25 de esta Ley deberá delimitar cada área en la que incidirá el derecho de preferencia en una o más de las finalidades enumeradas en este artículo.

**Art. 27.** El propietario deberá notificar su intención de enajenar el inmueble, para que el Municipio, en un plazo máximo de treinta días, manifieste por escrito su interés en comprarlo.

§ 1º A la notificación mencionada en el párrafo anterior se le anexará la propuesta de compra firmada por un tercero interesado en la adquisición del inmueble, en la cual constarán precio, condiciones de pago y plazo de vencimiento. § 2º El Municipio hará publicar, en un órgano oficial y en al menos un diario local o regional de gran circulación, un edicto de aviso de la notificación recibida según lo dispuesto en el primer párrafo y de la intención de adquisición del inmueble en las condiciones de la propuesta presentada.

§ 3º Transcurrido el plazo mencionado en el primer párrafo sin ninguna manifestación, el propietario queda autorizado a efectuar la enajenación para terceros, en las condiciones de la propuesta presentada.

§ 4º Concretada la venta a un tercero, el propietario está obligado a presentar al Municipio, en un plazo de treinta días, un copia del instrumento público de enajenación del inmueble.

§ 5º La enajenación efectuada en condiciones diferentes de la propuesta presentada es nula de pleno derecho.

§ 6º De ocurrir lo previsto en el § 5º, el Municipio podrá adquirir el inmueble por el valor de la base de cálculo del IPTU o por el valor indicado en la propuesta presentada, si éste fuera inferior a aquél.

## **Sección IX**

### **Del otorgamiento oneroso del derecho de construir**

**Art. 28.** El plan maestro podrá establecer áreas en las cuales el derecho de construir podrá ejercerse por encima del coeficiente de aprovechamiento básico adoptado, mediante el otorgamiento de una contrapartida por parte del beneficiario.

§ 1º A los efectos de esta Ley, coeficiente de aprovechamiento es la relación entre el área edificable y el área del terreno.

§ 2º El plan maestro podrá establecer un coeficiente de

aprovechamiento básico único para toda la zona urbana o diferenciado para áreas específicas dentro de la zona urbana.

§ 3º El plan maestro definirá los límites máximos a que pueden llegar los coeficientes de aprovechamiento, considerando la proporcionalidad entre la infraestructura existente y el aumento de la densidad esperado en cada área.

**Art. 29.** El plan maestro podrá establecer áreas en las cuales se podrá permitir modificaciones de uso del suelo, mediante el otorgamiento de una contrapartida por parte del beneficiario.

**Art. 30.** Una ley municipal específica establecerá las condiciones a ser observadas para el otorgamiento oneroso del derecho de construir y de las modificaciones de uso, determinando:

I - la fórmula de cálculo para el cobro;

II - los casos pasibles de exención de pago del otorgamiento;

III - la contrapartida del beneficiario.

**Art. 31.** Los recursos obtenidos con la adopción del otorgamiento oneroso del derecho de construir y de la

modificación de uso se aplicarán en las finalidades previstas en los incisos I a IX del art. 26 de esta Ley.

## **Sección X**

### **De las operaciones urbanas consorciadas**

**Art. 32.** Una ley municipal específica, basada en el plano maestro, podrá delimitar el área de aplicación de las operaciones consorciadas.

§ 1º Se considera operación urbana consorciada al conjunto de intervenciones y medidas coordinadas por el Poder Público municipal, con la participación de los propietarios, moradores, usuarios permanentes e inversores privados, con el objetivo de alcanzar una determinada área transformaciones urbanísticas estructurales, mejoras sociales y la valorización ambiental.

§ 2º En las operaciones urbanas consorciadas se podrán prever, entre otras medidas:

I - la modificación de índices y características de parcelamiento, uso y ocupación del suelo y del subsuelo, así como modificaciones de las normas edilicias, previéndose el impacto ambiental que estas generen;

II - la regularización de construcciones, reformas o

ampliaciones llevadas a cabo en desacuerdo con la legislación vigente.

**Art. 33.** En la ley específica que apruebe la operación urbana consorciada constará el plan de operación urbana consorciada, que deberá contener, como mínimo:

I - definición del área a ser afectada;

II - programa básico de ocupación del área;

III - programa de atención económica y social para la población directamente afectada por la operación;

IV - finalidades de la operación;

V - estudio previo de impacto del entorno;

VI - contrapartida a exigirse a los propietarios, usuarios permanentes e inversores privados en función de la utilización de los beneficios previstos en los incisos I y II del § 2º del art. 32 de esta Ley;

VII - modo de control de la operación, obligatoriamente compartido con una representación de la sociedad civil.

§ 1º Los recursos obtenidos por el Poder Público municipal de acuerdo a lo dispuesto en el inciso VI de este artículo se aplicarán exclusivamente en la propia operación urbana consorciada.

§ 2º A partir de la aprobación de la ley específica a la que

alude el primer párrafo de este inciso, se consideran nulas las licencias y autorizaciones a cargo del Poder Público municipal otorgadas en desacuerdo con el plan de operación urbana consorciada.

**Art. 34.** La ley específica que apruebe la operación urbana consorciada podrá prever que el Municipio emita una cantidad determinada de certificados de potencial adicional de construcción, que serán enajenados en subasta pública o utilizados directamente en el pago de las obras necesarias a la propia operación.

§ 1º Los certificados de potencial adicional de construcción se negociarán libremente, pudiendo no obstante convertirse en el derecho de construir únicamente en el área objeto de la operación.

§ 2º Una vez presentado el pedido de permiso para construir, el certificado de potencial adicional se utilizará en el pago del área de construcción que supere los niveles establecidos por la legislación de uso y ocupación del suelo, hasta el límite fijado por la ley específica que apruebe la operación urbana consorciada.

## **Sección XI**

### **De la transferencia del derecho de construir**

**Art. 35.** Una ley municipal, basada en el plan maestro, podrá autorizar al propietario de un inmueble urbano, privado o público, a ejercer en otro lugar – o a enajenar, mediante escritura pública – el derecho de construir previsto en el plan maestro o en la legislación urbanística emanada de éste, cuando el referido inmueble sea considerado necesario a los fines de:

I - implantación de equipamientos urbanos y comunitarios;  
II - preservación, cuando el inmueble sea considerado de interés histórico, ambiental, paisajístico, social o cultural;  
III - servir a programas de regularización fundiaria, urbanización de áreas ocupadas por personas de bajos ingresos y vivienda de interés social.

§ 1º Se le podrá conceder la misma facultad al propietario que done al Poder Público su inmueble, o parte de él, para los fines previstos en los incisos I a III del primer párrafo de este artículo.

§ 2º La ley municipal a que se refiere el primer párrafo de este artículo establecerá las condiciones relativas a la aplicación de la transferencia del derecho de construir.

## Sección XII

### Del estudio de impacto del entorno

**Art. 36.** Una ley municipal definirá los emprendimientos y actividades privados o públicos en áreas urbanas que dependerán de la elaboración de un estudio previo de impacto del entorno (EIE) para obtener las licencias o autorizaciones de construcción, ampliación o funcionamiento a cargo del Poder Público municipal.

**Art. 37.** El EIE se implementará de manera que sean contemplados los efectos positivos y negativos del emprendimiento o actividad en cuanto a la calidad de vida de la población que reside en el área y sus proximidades, incluyendo como mínimo el análisis de las siguientes cuestiones:

I - densidad poblacional;

II - equipamientos urbanos y comunitarios;

III - uso y ocupación del suelo;

IV - valorización inmobiliaria;

V - generación de tráfico y demanda de transporte público;

VI - ventilación e iluminación;

VII - paisaje urbano y patrimonio natural y cultural.

Inciso único. Se dará publicidad a los documentos integrantes del EIE, los cuales quedarán a disposición para ser consultados por cualquier interesado, en el órgano competente del Poder Público municipal.

**Art. 38.** La elaboración del EIE no reemplaza la elaboración y aprobación de un estudio previo de impacto ambiental (EIA), como lo establece la legislación ambiental.

## CAPÍTULO III

### DEL PLAN MAESTRO

**Art. 39.** La propiedad urbana cumple su función social cuando atiende a las exigencias fundamentales de ordenación de la ciudad plasmadas en el plan maestro, garantizando la atención de las necesidades de los ciudadanos en lo que respecta a la calidad de vida, la justicia social y el desenvolvimiento de las actividades económicas, respetándose las directrices establecidas en el art. 2º de esta Ley.

**Art. 40.** El plan maestro, aprobado por ley municipal, es el instrumento básico de la política de desarrollo y expansión urbana.

§ 1º El plan maestro es parte integrante del proceso de planeamiento municipal, debiendo el plan plurianual, las directrices presupuestarias y el presupuesto anual incorporar las directrices y las prioridades contenidas en él.

§ 2º El plan maestro deberá considerar al territorio del Municipio como un todo.

§ 3º La ley que instituya el plan maestro deberá ser revisada cada diez años, como mínimo.

§ 4º En el proceso de elaboración del plan maestro y en el control de su implementación, los Poderes Legislativo y Ejecutivo municipales garantizarán:

I - que se promuevan las audiencias públicas y los debates con participación de la población y las asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad;

II - la publicidad de los documentos e informaciones producidos;

III - el acceso de cualquier interesado a los documentos e informaciones producidos;

§ 5º (VETADO)

**Art. 41.** El plan maestro es obligatorio para ciudades;

I - con más de veinte mil habitantes;

II - integrantes de regiones metropolitanas y conglomerados urbanos;

III - en que el Poder Público municipal pretenda utilizar los instrumentos previstos en el § 4º del art. 182 de la Constitución Federal;

IV - integrantes de zonas de especial interés turístico;

V - situadas dentro del área de influencia de emprendimientos o actividades con significativo impacto ambiental de alcance regional o nacional.

§ 1º En caso de llevarse a cabo emprendimientos o actividades encuadrados en el inciso V del primer párrafo de este artículo, los recursos técnicos y financieros para la elaboración del plan maestro estarán incluidos entre las medidas de compensación adoptadas.

§ 2º En el caso de ciudades con más de quinientos mil habitantes, se deberá elaborar un plan de transporte urbano integrado, compatible con el plan maestro o incluido en él.

**Art. 42.** El plan maestro deberá incluir como mínimo:

I - la delimitación de las áreas urbanas en las cuales se

podrá aplicar el parcelamiento, la edificación o la utilización obligatorios, tomando en consideración la existencia de infraestructura y la demanda de utilización, como lo dispone el art. 5º de esta Ley;

II - las disposiciones requeridas por los arts. 25, 28, 29, 32 y 35 de esta Ley;

III - un sistema de seguimiento y control.

## **CAPÍTULO IV**

### DE LA GESTION DEMOCRATICA DE LA CIUDAD

**Art. 43.** Para garantizar una gestión democrática de la ciudad, se deberán utilizar, entre otros, los siguientes instrumentos:

I - órganos colegiados de política urbana, a nivel nacional, estadual y municipal;

II - debates, audiencias y consultas públicas;

III - conferencias sobre asuntos de interés urbano, a nivel nacional, estadual y municipal;

IV - iniciativa popular para proyectos de ley y de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano;

V - (VETADO)

**Art. 44.** En la esfera municipal, la gestión presupuestaria participativa a la que se refiere el punto f) del inciso III del art. 4º de esta Ley incluirá la realización de debates, audiencias y consultas públicas sobre las propuestas del plan plurianual, de la ley de directrices presupuestarias y del presupuesto anual, como condición obligatoria para que sean aprobados por el Legislativo municipal.

**Art. 45.** Los organismos gestores de las regiones metropolitanas y conglomerados urbanos incluirán la participación obligatoria y significativa de la población y de las asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad, de manera de garantizar el control directo de sus actividades y el pleno ejercicio de sus derechos ciudadanos.

## **CAPÍTULO V**

### DISPOSICIONES GENERALES

**Art. 46.** El Poder Público municipal podrá facultar al propietario del área afectada por la obligación a que alude el primer párrafo del art. 5º de esta Ley, a requerimiento

de éste, el establecimiento de un consorcio inmobiliario como forma de viabilización financiera de aprovechamiento del inmueble.

§ 1º Se considera consorcio inmobiliario a la forma de viabilización de planes de urbanización o edificación por medio de la cual el propietario transfiere su inmueble al Poder Público municipal y, luego de la realización de las obras, recibe como pago unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas o edificadas.

§ 2º El valor de las unidades inmobiliarias a ser entregadas al propietario se corresponderá con el valor del inmueble antes de la ejecución de las obras, observándose lo dispuesto en el § 2º del art. 8 de esta Ley.

**Art. 47.** Los tributos sobre inmuebles urbanos, así como los gravámenes relativos a servicios públicos urbanos, serán diferenciados en función de su interés social.

**Art. 48.** En los casos de programas y proyectos habitacionales de interés social, desarrollados por los órganos o entidades de la Administración Pública con actuación específica en dicha área, los contratos de concesión de derecho real de uso de inmuebles públicos:

I - tendrán, a todos los fines legales, carácter de escritura pública, no aplicándose lo dispuesto en el inciso II del art. 134 del Código Civil;

II - constituirán un título de aceptación obligatoria en garantía de los contratos de financiamientos habitacionales.

**Art. 49.** Los Estados provinciales y los Municipios tendrán un plazo de noventa días, a partir de la entrada en vigencia de esta Ley, para establecer los plazos legales para el establecimiento de las directrices de los emprendimientos urbanísticos, la aprobación de los proyectos de parcelamiento y de edificación, la realización de inspecciones y la emisión del documento de verificación y final de obra. Inciso único. No cumpliéndose con lo determinado en el primer párrafo de este artículo, queda establecido un plazo de sesenta días para la realización de cada uno de los referidos actos administrativos, lo que tendrá validez hasta que los Estados provinciales y los Municipios dispongan por ley algo diferente.

**Art. 50.** Los Municipios encuadrados en la obligación prevista en los incisos I y II del art. 41 de esta Ley que no tengan plan maestro aprobado en la fecha de entrada

en vigencia de esta Ley, deberán aprobarlo en un plazo de cinco años.

**Art. 51.** A los efectos de esta Ley, se aplican al Distrito Federal y al Gobernador del Distrito Federal las disposiciones relativas a Municipio y a Alcalde, respectivamente.

**Art. 52.** Sin perjuicio de las sanciones a otros agentes públicos involucrados y de otras penas aplicables, el Alcalde incurre en falta de probidad administrativa, según la Ley N° 8.429, del 2 de junio de 1992, cuando:

I - (VETADO)

II - dejar de proceder, en un plazo de cinco años, al adecuado aprovechamiento del inmueble incorporado al patrimonio público, según lo dispuesto en el § 4º del art. 8º de esta Ley;

III - utilizar áreas obtenidas mediante el derecho de preferencia en desacuerdo con lo dispuesto en el art. 26 de esta Ley;

IV - aplicar los recursos obtenidos con el otorgamiento oneroso del derecho de construir y de modificación de uso en desacuerdo con lo previsto en el art. 31 de esta Ley;

V - aplicar los recursos obtenidos en operaciones consorciadas en desacuerdo con lo previsto en el § 1º del art. 33 de esta Ley;

VI - impedir o dejar de garantizar los requisitos contenidos en los incisos I a III del § 4º del art. 40 de esta Ley;

VII - dejar de tomar las medidas necesarias para garantizar la observancia de lo dispuesto en el § 3º do art. 40 y en el art. 50 de esta Ley;

VIII - adquirir un inmueble sujeto al derecho de preferencia, según lo previsto en los arts. 25 a 27 de esta Ley, por el valor de la propuesta presentada, si éste fuera comprobadamente superior al de mercado.

**Art. 53.** El art. 1º de la Ley N° 7.347, del 24 de julio de 1985, incorpora un nuevo inciso III, renumerando el actual inciso III y los siguientes:

Art. 1º .....  
.....  
III – al orden urbanístico;  
.....

**Art. 54.** El art. 4º de la Ley N° 7.347, de 1985, pasa a tener la siguiente redacción:

Art. 4º Podrá darse curso a una acción cautelar, a los fines de esta Ley, con el objetivo de evitar el daño al medio ambiente, al consumidor, al orden urbanístico o a los bienes y derechos de valor artístico, estético, histórico, turístico y paisajístico (VETADO).

**Art. 55.** El art. 167, inciso I, ítem 28, de la Ley Nº 6.015, del 31 de diciembre de 1973, modificado por la Ley Nº 6.216, del 30 de junio de 1975, pasa a regir con la siguiente redacción:

Art.167. ....  
I - .....  
.....  
28) de las sentencias declaratorias de usucapión, independientemente de la regularidad del parcelamiento del suelo o de la edificación;  
.....

**Art. 56.** El art. 167, inciso I, de la Ley Nº 6.015, de 1973, pasa a incorporar los siguientes puntos 37, 38 y 39:

Art.167. ....  
I - .....  
37) de las resoluciones administrativas o de las sentencias

declaratorias de concesión de uso especial con fines de vivienda, independientemente de la regularidad del parcelamiento del suelo o de la edificación;

38) (VETADO)

39) de la constitución del derecho de superficie de un inmueble urbano;

**Art. 57.** El art. 167, inciso I, de la Ley Nº 6.015, de 1973, pasa a incorporar los siguientes puntos 18, 19 y 20:

Art.167. ....  
II - .....  
18) de la notificación para parcelamiento, edificación o utilización obligatorios de un inmueble urbano;  
19) de la extinción de la concesión de uso especial con fines de vivienda;  
20) de la extinción del derecho de superficie de un inmueble urbano.

**Art. 58.** Esta Ley entra en vigencia luego de transcurridos noventa días de su publicación.

Brasilia, 10 de julio de 2001; 180º de la Independencia y 113º de la República.

**MEDIDA PROVISORIA N<sup>o</sup> 2.220, DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2001**

Dispone acerca de la concesión de uso especial a la que se refiere el § 1º del art. 183 de la Constitución, crea el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU) y establece otras medidas.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA, en uso de las atribuciones conferidas por el art. 62 de la Constitución, adopta la siguiente Medida Provisoria, con fuerza de ley:

**CAPÍTULO I**

DE LA CONCESIÓN DE USO ESPECIAL

**Art. 1º** El que hasta el 30 de junio de 2001 poseyó como suyo, durante cinco años, ininterrumpidamente y sin

oposición, hasta doscientos cincuenta metros cuadrados de un inmueble público situado en una zona urbana, utilizándolo para vivienda suya o de su familia, tiene derecho a una concesión de uso especial con fines de vivienda en relación al bien objeto de posesión, en tanto no sea propietario o concesionario, a cualquier título, de otro inmueble urbano o rural.

§ 1º La concesión de uso especial con fines de vivienda será otorgada de manera gratuita al hombre o a la mujer, o a ambos, independientemente de su estado civil.

§ 2º El derecho al que se refiere este artículo no será reconocido al mismo concesionario más de una vez.

§ 3º A los efectos de este artículo, el heredero legítimo continúa, de pleno derecho, la posesión de su antecesor, en tanto ya esté residiendo en el inmueble en el momento de la apertura de la sucesión.

**Art. 2º** En los inmuebles a los que se refiere el art. 1º, con más de doscientos cincuenta metros cuadrados, que hasta el 30 de junio de 2001 estaban ocupados por personas de bajos ingresos con fines de vivienda, durante cinco años ininterrumpidos y sin oposición, en donde no fuera posible identificar los terrenos ocupados por

cada poseedor, la concesión de uso especial con fines de vivienda se otorgará en forma colectiva, en tanto los poseedores no sean propietarios o concesionarios, a cualquier títulos, de otro inmueble urbano o rural.

§ 1º El poseedor puede, a los fines de contar el plazo exigido por este artículo, adicionar su posesión a la de su antecesor, en tanto ambas sean continuas.

§ 2º En la concesión de uso especial a la que alude este artículo, se atribuirá igual fracción ideal de terreno a cada poseedor, independientemente del tamaño del terreno que cada uno ocupe, excepto en caso de acuerdo escrito entre los ocupantes, estableciendo fracciones ideales diferenciadas.

§ 3º La fracción ideal atribuida a cada poseedor no podrá ser superior a los doscientos cincuenta metros cuadrados.

**Art. 3º** También se garantizará la opción de ejercer los derechos a los que se refieren los arts. 1º y 2º a los ocupantes, regularmente inscriptos, de inmuebles públicos de hasta doscientos cincuenta metros cuadrados, de la Nación, de los Estados provinciales, del Distrito Federal y de los Municipios, que estén situados en zona urbana, como lo establece el reglamento.

**Art. 4º** En caso de que la ocupación implique riesgos para la vida o la salud de los ocupantes, el Poder Público garantizará al poseedor el ejercicio del derecho al que se refieren los arts. 1º y 2º en otro lugar.

**Art. 5º** El Poder Público está facultado para asegurar el ejercicio del derecho al que se refieren los arts. 1º y 2º en otro lugar, en caso de ocupación de inmueble:

I - de uso común del pueblo;

II - destinado a un proyecto de urbanización;

III - de interés de la defensa nacional, de la preservación ambiental y de la protección de los ecosistemas naturales;

IV - reservado a la construcción de represas y obras semejantes; o

V - situado en una vía de comunicación.

**Art. 6º** El título de concesión de uso especial con fines de vivienda se obtendrá por vía administrativa en el órgano competente de la Administración Pública o, en caso de negación u omisión de éste, por vía judicial.

§ 1º La Administración Pública tendrá un plazo máximo de doce meses para decidir acerca de la solicitud, contados desde la fecha de su inscripción.

§ 2º En el caso de un bien inmueble de la Nación o de los Estados provinciales, el interesado deberá anexar el requerimiento de concesión de uso especial con fines de vivienda con un certificado emitido por el Poder Público municipal, que atestigüe la localización del inmueble en zona urbana y su destino como vivienda del ocupante o de su familia.

§ 3º En caso de acción judicial, el juez declarará la concesión de uso especial con fines de vivienda mediante una sentencia.

§ 4º El título otorgado por vía administrativa o por sentencia judicial servirá a los efectos de registro en la dirección de catastro.

**Art. 7º** El derecho de concesión de uso especial con fines de vivienda es transferible mediante un acto *inter vivos* o *causa mortis*.

**Art. 8º** El derecho a la concesión de uso especial con fines de vivienda se extingue en caso de que:

I - el concesionario le dé al inmueble un destino diferente del de vivienda para sí o para su familia; o

II - el concesionario adquiera la propiedad o la concesión de uso de otro inmueble urbano o rural.

Inciso único. La extinción a la que se refiere este artículo será registrada en la dirección de catastro, mediante una declaración del Poder Público concedente.

**Art. 9º** El Poder Público competente queda facultado para dar autorización de uso a aquel que, hasta el 30 de junio de 2001, poseyó como suyo, durante cinco años ininterrumpidos y sin oposición, hasta doscientos cincuenta metros cuadrados de un inmueble público situado en una zona urbana, utilizándolo para fines comerciales.

§ 1º La autorización de uso a la que se refiere este artículo se otorgará en forma gratuita.

§ 2º El poseedor puede, a los fines de contar el plazo exigido por este artículo, agregar su posesión a la de su antecesor, en tanto ambas sean continuas.

§ 3º A la autorización de uso prevista en el primer párrafo de este artículo le es aplicable, en lo pertinente, lo dispuesto en los arts. 4º y 5º de esta Medida Provisoria.

## CAPÍTULO II

### DEL CONSEJO NACIONAL DE DESARROLLO URBANO

**Art. 10.** Créase el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU), órgano resolutorio y consultivo, integrante de la estructura de la Presidencia de la República, con las siguientes competencias:

- I - proponer directrices, instrumentos, normas y prioridades de la política nacional de desarrollo urbano;
- II - controlar y evaluar la implementación de la política nacional de desarrollo urbano, en especial las políticas de vivienda, saneamiento básico y transportes urbanos, y recomendar las medidas necesarias para el cumplimiento de sus objetivos;
- III - proponer la edición de normas generales de derecho urbanístico y manifestarse acerca de las propuesta de modificación de la legislación relativa al desarrollo urbano;
- IV - emitir orientaciones y recomendaciones sobre la aplicación de la Ley N° 10.257, del 10 de julio de 2001, y de los demás actos normativos relacionados con el desarrollo urbano;
- V - promover la cooperación entre los gobiernos de la

Nación, los Estados provinciales, el Distrito Federal y los Municipios y la sociedad civil en la formulación y ejecución de la política nacional de desarrollo urbano; y VI - elaborar el reglamento interno.

**Art. 11.** El CNDU está compuesto por su Presidente, el Plenario y una Secretaría Ejecutiva, cuyas atribuciones se definirán por decreto.

Inciso único. El CNDU podrá instituir comités técnicos de asesoramiento, según lo dispuesto en el reglamento interno.

**Art. 12.** El Presidente de la República dispondrá acerca de la estructura del CNDU, la composición de su Plenario y la designación de los miembros y suplentes del Consejo y de sus comités técnicos.

**Art. 13.** La participación en el CNDU y en los comités técnicos no será remunerada.

**Art. 14.** Las funciones de miembro del CNDU y de los comités técnicos serán consideradas tareas de relevante interés público, siendo la ausencia a éstas justificada y computada como jornada efectiva de trabajo, a todos sus efectos legales.

### CAPÍTULO III

#### DE LAS DISPOSICIONES FINALES

**Art. 15.** El inciso I del art. 167 de la Ley N° 6.015, del 31 de diciembre de 1973, pasar a regir con las siguientes modificaciones:

“ I - .....

.....

28) de las sentencias declaratorias de usucapión;

.....

37) de las resoluciones administrativas o de las sentencias declaratorias de concesión de uso especial con fines de vivienda;

.....

40) del contrato de concesión de derecho real de uso de un inmueble público.”

**Art. 16.** Esta Medida Provisoria entra en vigencia en la fecha de su publicación.

Brasilia, 4 de septiembre de 2001; 180º de la Independencia y 113º de la República.