

## PROYECTO DE LEY

### EL SENADO Y LA CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE

### LEY

ARTÍCULO 1°.- Créase, en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, una línea de crédito para la inversión en restauración, rehabilitación, refuncionalización y/o mantenimiento de inmuebles patrimoniales que se encuentren bajo el dominio privado de los particulares, el cual tendrá plazos no menores a los dos años, con tasas de intereses preferenciales.

ARTÍCULO 2°.- Entiéndase por Inmuebles Patrimoniales aquellos que han recibido declaración de Monumento Histórico o reconociendo su valor histórico, cultural, paisajístico, ya sea por la autoridad nacional, provincial, o municipal. Estos inmuebles pueden ser de dominio del Estado o de los Particulares.

ARTÍCULO 3°.- La celebración del crédito se hará exclusivamente entre el tomador del préstamo y el banco.

ARTÍCULO 4°.- El préstamo puede ser celebrado por el titular del dominio de la propiedad patrimonial o por un tercero que desea hacerse cargo de dicha inversión, con el aval del titular dominial.

ARTÍCULO 5°.- El Municipio podrá crear un Fondo especial para responder a los intereses bancarios previstos. Dicho Fondo puede constituirse con aportes municipales o de otras jurisdicciones, como también provenientes de donaciones, infracciones, concesiones u otros conceptos.

ARTÍCULO 6°.- El Municipio deberá garantizar que las obras a ejecutar son consistentes con la recuperación patrimonial del bien, para lo cual deberá determinar un pliego de intervenciones básicas que orienten al particular en las tareas.



ARTÍCULO 7°.- El Municipio y el Vecino podrán firmar un contrato por el cual el primero se compromete a participar con el pago de los intereses del crédito bancario y el segundo a realizar las obras según lo acordado y mantenerlas en el tiempo.

ARTÍCULO 8°.- La reglamentación de la presente Ley establecerá un modelo de instrumentos complementarios para un mejor accionar de los Municipios, a saber: a) convenio con entidades bancarias, b) pliego de especificaciones técnicas generales, c) planilla de impactos de obra (m2 intervenidos, mano de obra utilizada y, monto de la inversión involucrada), d) contrato Municipio – Vecino, e) solicitud de mayores beneficios.

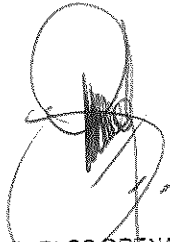
ARTÍCULO 9°.- Los Municipios podrán desagregar su participación en el pago de los intereses bancarios, según la importancia de la obra y de la intervención, tomando como base los aportes del 50% de dichos intereses y como límite el 100%.

ARTÍCULO 10°.- Los municipios podrán firmar convenios con el Banco de la Provincia de Buenos Aires, a los efectos de participar de la promoción de la preservación del patrimonio arquitectónico y urbano local, haciéndose responsable del pago de los intereses o de parte de ellos, de los créditos otorgados para inversión en obras patrimoniales.

ARTÍCULO 11°.- Invitase a los municipios a puedan celebrar convenios con vecinos, titulares del dominio de inmuebles patrimoniales, siempre y cuando estos formen parte de un registro local, provincial o nacional, de bienes cuya preservación este fundamentada y avalada por ley.

ARTÍCULO 12°.- Invitase a los Municipios a adherir al presente instrumento y sumar beneficios, como ser eximición de tasas, derechos u otros tributos durante un plazo específico.

ARTÍCULO 13°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

  
RUBEN CARLOS GRENADA  
Diputado



## FUNDAMENTOS

La mayor parte del patrimonio urbano, dentro de ello numerosísimas obras declaradas Monumento Histórico Nacional, provincial o municipal arquitectónico de las localidades bonaerenses, pertenece al dominio privado. Sin embargo, su valorización histórica, artística o paisajística, le otorga un sentido social único y diferente, más allá de su condición privada del dominio. Por lo tanto, es lógico pensar que el estado debe tutelar acciones que permitan el rescate y/o el mantenimiento en buen estado de estos bienes. Más aún, cuando es reconocido que las acciones en favor de la restauración o mantenimiento de un edificio histórico conlleva la necesidad de invertir en un bien inmueble, generando trabajo calificado y una importante señal a la comunidad de los valores histórico sociales.

Las políticas de Estado para rescatar de situaciones de riesgo a inmuebles patrimoniales encontrados bajo el dominio privado fueron hasta ahora inútiles. Las exenciones impositivas municipales, como única herramienta de beneficios no alcanzó a orientar inversiones en la materia ya que los gastos para restaurar o mantener fachadas son generalmente mucho mayores.

Por otra parte, recién cuando el bien se encuentra en un serio riesgo, se entiende que el Estado debe tomar cartas en el asunto e intentar beneficios extraordinarios o proceder a la expropiación. Claro está que, actuar cuando el deterioro es muy avanzado o cuando las decisiones están tomadas, vuelve a las acciones casi inútiles.

Por ello es fundamental disponer de una herramienta de financiamiento que, con alguna participación del Estado, sea principalmente el esfuerzo del privado el que imponga el ritmo de inversión en la materia.

En tal sentido, el subsidio de tasas de interés de créditos bancarios es un instrumento que ya ha sido utilizado para promocionar la inversión en restauración de edificios históricos en al menos dos municipios: Bahía Blanca y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



Uno de los aspectos positivos que tiene el mecanismo es que la toma del préstamo se realiza directamente con la entidad bancaria, por lo que la seguridad del pago no depende del Estado.

El esfuerzo público queda limitado al aporte de los intereses o de parte de ello, con lo cual el rendimiento de los aportes para promocionar estas obras es más bien acotado. Sin embargo, para el privado, se le presenta una oportunidad única, ya que encuentra la posibilidad de financiar una obra seguramente esperada con una fantástica reducción de intereses o sin ellos.

Un aspecto sustancial de esta herramienta es acotar el beneficio de la obra a aquellas partes vinculadas a las fachadas y/o espacios públicos. El concepto es claro: el Estado justifica su intervención por el carácter público que tiene la obra, pese a ser de dominio privado.

Por ello, para una fundamentación más clara, la inversión debe estar destinada a aquellas partes del inmueble que se encuentran directamente vinculadas a lo público, como ser: fachadas, cubiertas, instalaciones o estructuras que se encuentran ligadas directamente a lo anterior, antejardines, esculturas, pórticos, portales, instalaciones eléctricas, marquesinas, zinguería de fachadas, farolas u otros elementos que compongan las visuales públicas del edificio.

Desde ya, al haber una participación pública en el rescate o mantenimiento de la obra, el privado debe comprometerse fehacientemente a realizar las acciones lógicas durante la intervención y al mantenimiento de la obra en forma posterior. Por ello es necesaria la presentación de una propuesta acorde a los intereses de defensa patrimonial, firmada por un profesional competente en la materia y analizada por las autoridades municipales respectivas.

A los efectos de que el instrumento se use correctamente, solo podrá disponerse por aquellos titulares de dominio que formen parte del inventario del patrimonio local o cuenten con declaratorias provinciales o nacionales. El inventario del patrimonio es un registro de bienes considerados valiosos por alguna de sus características, el cual se encuentra avalado por ordenanza municipal. No podrán acceder a estos beneficios ninguna obra, sea cual fuera su naturaleza, que no forme parte de dicho inventario.



Provincia de Buenos Aires  
Honorable Cámara de Diputados



Para una mejor implementación de éste instrumento, se alienta la creación de un Fondo especial para la recuperación del patrimonio o una partida de afectación única, desde la cual se pagarán los intereses de los compromisos adquiridos. Dicho Fondo podrá ser conformado con recursos municipales o provinciales destinados a tal efecto, como también con donaciones o provenientes de otras jurisdicciones.

Cabe mencionar que el presente proyecto es una reproducción del Expediente D-800/14-15 de mi autoría.

Por lo expuesto, solicito a los Señores Legisladores a acompañar con su voto el presente proyecto de Ley.

RUBEN CARLOS GRENADA  
Diputado  
Bloque Frente Amplio Progresista  
H. C. Diputados Pcia. Bs.As.