

*Provincia de Río Negro*

**DECRETO N° 66/2021**

**FECHA: 01/02/2021**

**PUBLICACIÓN: B.O.P. N° 5958 – 01 de marzo de 2021; págs. 3-9.-**

**PROGRAMA PROVINCIAL RÍO NEGRO SUELO URBANO**  
**Ley N° 5.474 – Reglamentación**

**Viedma, 1 de febrero de 2021**

Visto: el Expediente N° 23.981-SLT-20, del Registro del Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda, la Ley N° 5.474, y;

**CONSIDERANDO:**

Que por el Artículo 1° de la Ley N° 5.474 se creó el “Programa Provincial Río Negro Suelo Urbano”, con el fin de planificar y desarrollar políticas públicas activas y sostenidas que garanticen el acceso al suelo urbanizado, estableciendo como Autoridad de Aplicación al Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (I.P.P.V.);

Que, pese a las herramientas individuales disponibles en diversos organismos, las mismas no pueden llevarse a cabo sin una coordinación de esfuerzos entre los diferentes estamentos del Estado, en tanto cada uno de ellos cuenta con diferentes mecanismos y medios para la búsqueda de alternativas que permitan dar solución a la problemática de acceso al suelo urbanizado;

Que la Ley N° 5.474 plantea objetivos básicos pero sumamente necesarios y factibles para entablar políticas públicas que aseguren la continuidad de las acciones que se emprendan, precisando de la coordinación de esfuerzos de todo el arco político administrativo del Estado, sea nacional, provincial o municipal, en la búsqueda de soluciones reales;

Que resulta un deber indelegable del Estado pensar en una provincia inclusiva y solidaria, con posibilidades para todos, sobre la base de la progresividad social de la tierra donde criar los hijos y formar la familia resulta el elemento más importante que puede obtener un rionegrino, el que sumado al propio esfuerzo logrará concretar sus sueños;

Que resulta necesario reglamentar la ley citada a los fines de su efectiva implementación, posibilitando que los beneficios de la misma sean un factor de desarrollo social sustentable;

Que el proceso debe ser descentralizado para evitar la burocratización de los procedimientos y facilitar el acceso al suelo urbanizado en el marco de la Ley, considerando a los Municipios como la natural institución a la cual acceden los ciudadanos;

Que han tomado debida intervención los siguientes Organismos de Control: Subsecretaría Legal y Técnica del Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda, Secretaría Legal y Técnica y Fiscalía de Estado mediante Vista N° 00048-21;

Que el presente Decreto se dicta en uso de las facultades conferidas por el Artículo 181 °, Inciso 5) de la Constitución Provincial;

Por ello:

**La Gobernadora de la Provincia de Río Negro**

**DECRETA:**

**Artículo 1°.-** Aprobar la reglamentación de la Ley N° 5.474, que como Anexo único forma parte integrante del presente Decreto.-

**Artículo 2°.-** Facultar a la autoridad de aplicación a dictar las normas complementarias que resulten necesarias y a suscribir con los organismos públicos y/o organizaciones privadas y/o particulares los convenios que considere pertinentes, a los fines del cumplimiento del presente decreto.-

**Artículo 3°.-** El presente decreto será refrendado por los Señores Ministros de Gobierno y Comunidad y de Obras y Servicios Públicos.-

**Artículo 4°.-** Registrar, publicar, tomar razón, dar al Boletín Oficial y archivar.-

**FIRMANTES:**

**CARRERAS.- Buteler.- Valeri.**

---

### **ANEXO ÚNICO - DECRETO N° 66**

Artículo 1°.- Sin reglamentar.

Artículo 2°.- Sin reglamentar.

Artículo 3°.- El Banco de Tierras funciona de acuerdo a las siguientes pautas, además de las que determine la Secretaría de Estado de Planificación para el cumplimiento de sus fines:

1. Objeto:

- a) Efectuar el relevamiento y registro de los inmuebles del dominio público y privado del Estado Nacional, Provincial o Municipal, como así también de entidades intermedias y particulares, disponibles para el desarrollo urbano y habitacional en la provincia de Río Negro.
- b) Intervenir y brindar asistencia técnica en todos los proyectos y políticas públicas del Programa.
- c) Poner a disposición del Programa Provincial de Suelo Urbano las parcelas susceptibles de ser urbanizadas para el cumplimiento de los objetivos del mismo.
- d) El Banco de Tierras no se constituye en adquirente ni titular del dominio de las parcelas inscriptas, sino en un instrumento de registro y gestión que sirva para la evaluación de la situación dominial, la aptitud técnica y el análisis de viabilidad de los proyectos objeto del Programa.

2. Competencias, Funciones y Obligaciones:

- a) Relevar y registrar los inmuebles de dominio público y privado susceptibles de ser incorporados al Banco.
- b) Establecer la modalidad de incorporación de los inmuebles al registro de tierras del Banco.
- c) Procesar de manera sistematizada la información relevada para evaluar la viabilidad de incorporación al Programa Río Negro Suelo Urbano de las parcelas registradas.
- d) Aportar al Programa información confiable sobre el suelo disponible para la orientación de políticas públicas, en la generación de suelo urbano.
- e) Brindar asistencia técnica para la localización adecuada de proyectos provinciales y municipales de producción de suelo urbano para el Programa.
- f) Confeccionar y mantener actualizado el registro de inmuebles.
- g) Otorgar la aptitud técnica de las parcelas destinadas al Programa, más allá de las tramitaciones propias en cada uno de los organismos competentes de jurisdicción provincial y municipal.

- h) Asistir técnicamente a los proyectos y políticas públicas referidos a la generación de suelo urbano.
  - i) Brindar informes trimestrales de actualización del Banco de Tierras para su presentación al Consejo Provincial del Programa Provincial Río Negro Suelo Urbano.
3. El destino de suelo incorporado en el Banco de Tierras, es ser utilizado exclusivamente para programas y proyectos de urbanización que promuevan el acceso al suelo y al hábitat integral del conjunto de los rionegrinos y rionegrinas.
4. Organización y funcionamiento:
- a) La Secretaría de Estado de Planificación constituirá una Unidad de Gestión a cargo de la Subsecretaría de Suelo Urbano para la organización y funcionamiento del Banco de Tierras. Contará con la colaboración de la IDERN (Infraestructura de Datos Espaciales de Río Negro), dependiente de la Subsecretaría de Desarrollo Territorial, para la sistematización geográfica de la información.
  - b) La Unidad de Gestión, con la intervención de la Gerencia de Catastro, Dirección de Tierras y Registro de la Propiedad Inmueble, emitirá, en los casos en que el proyecto no cuente con objeciones, un Certificado de Aptitud Dominial. El mismo tendrá validez para la gestión dentro del Programa y no reemplaza las tramitaciones en los organismos competentes de jurisdicción provincial y municipal.
  - c) La Unidad de Gestión, con las intervenciones de los municipios en los que se localice el proyecto, el Departamento Provincial de Aguas, la Secretaría de Energía Eléctrica, y los entes prestadores de servicios de agua y electricidad, en los casos en que el proyecto no cuente con objeciones emitirá un Certificado de Aptitud Urbanística. El mismo tendrá validez para la gestión dentro del Programa y no reemplaza las tramitaciones en los organismos competentes de jurisdicción provincial y municipal.
  - d) Una vez obtenidos, los certificados de aptitud dominial y urbanística, estos serán remitidos a la Autoridad de Aplicación del Programa (IPPV) para la confección del convenio específico.
5. Todas las dependencias públicas y los entes prestadores de servicios deberán instrumentar y otorgar pronto trámite a las solicitudes de certificación, registro, factibilidad, etc., que sean gestionadas desde el Banco de Tierras.

Artículo 4°.- El Registro de demanda funciona en el ámbito de la Autoridad de Aplicación y se instrumenta en un todo de acuerdo a las previsiones de la Ley de Registro Provincial Permanente de Demanda Habitacional N° 2.320 y las Resoluciones del Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda vigentes y relacionadas a la mencionada ley, o las que en el futuro se dicten, modifiquen o reemplacen en dicho marco.

Artículo 5°.- El Consejo Provincial Río Negro Suelo Urbano es el órgano decisorio de todas las políticas públicas y proyectos de generación de suelo urbano a desarrollarse en el marco del Programa Río Negro Suelo Urbano.

#### 1. FUNCIONAMIENTO:

- a) Está constituido por las personas que ocupen los cargos de: Ministro de Gobierno y Comunidad, Secretaria de Estado de Planificación, Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda, Dirección de Tierras, Dirección de Municipios y Dirección de Cooperativas y Mutuales.
- b) Es convocado por la Secretaria de Estado de Planificación.
- c) Deberá establecer sus normas de funcionamiento mediante el dictado y aprobación de un Reglamento Interno.

## 2. ATRIBUCIONES:

- a) Coordinar las políticas y proyectos de generación de suelo urbano, articulando con los diferentes ministerios y áreas provinciales con injerencia o competencia en el programa, como así también con los municipios y las entidades intermedias participantes del mismo.
- b) Coordinar con la autoridad de aplicación los lineamientos generales de trabajo para el diseño del Programa Provincial de Suelo Urbano.
- c) Establecer, junto a las autoridades locales, las pautas para los proyectos que se intervengan en el marco del Programa Provincial de Suelo Urbano, las que serán instrumentadas por medio de la autoridad de aplicación.
- d) Analizar y evaluar la documentación presentada por los promotores — estado nacional, municipal, organizaciones o privados-, pudiendo solicitar correcciones y/o ampliaciones y/o modificaciones de los proyectos a financiar por el programa.
- e) Solicitar el asesoramiento y/o participación de personas humanas o jurídicas, con conocimientos técnicos y profesionales en la materia de desarrollo urbanístico y de suelo apto para el mismo.
- f) Gestionar e impulsar la celebración de convenios entre la Provincia y el Estado Nacional y/o Municipal, como así también con particulares, organizaciones intermedias y Colegios o Consejos Profesionales que crea convenientes para dar factibilidad al desarrollo de proyectos en el marco del presente Programa.
- g) Emitir opinión respecto a la factibilidad técnica de los proyectos, a solicitud de la autoridad de aplicación.
- h) Supervisar la ejecución de los proyectos, verificando el cumplimiento de los convenios que se suscriban, pudiendo solicitar a la autoridad de aplicación auditorías de los proyectos financiados y preparar los informes que correspondan a tal fin.

Artículo 6°.- La autoridad de aplicación regula y dispone el destino del fondo específico, debiendo priorizar los gastos que demanda la operatoria del programa Río Negro Suelo Urbano. Asimismo, deberá definir anualmente la ejecución presupuestaria de la presente línea del programa y sus metas de actuación.-

Artículo 7°.- Sin reglamentar.-

Artículo 8°.- El Programa Provincial Río Negro Suelo Urbano debe, en su diseño de implementación, garantizar el cumplimiento de las siguientes etapas y requerimientos a los fines de la aprobación y ejecución de los proyectos que se presenten ante el Consejo Provincial Río Negro Suelo Urbano:

### 1. EVALUACIÓN DE LOS PROYECTOS:

- a) Los sujetos promotores interesados en acceder al Programa deberán presentar proyectos ante la autoridad de aplicación, mediante nota de solicitud, acompañando la documentación pertinente conforme los requisitos que establezca la ley, la presente reglamentación y los que determine la autoridad de aplicación.
- b) La especificidad y la necesidad de los proyectos deberá estar adecuadamente justificada por los promotores, teniendo en cuenta para su dimensionamiento el déficit habitacional cuantitativo, la demanda de suelo de la localidad, y la necesidad de urbanización de la zona donde se prevé llevar adelante el proyecto.
- c) El Consejo Provincial Río Negro Suelo Urbano procederá a evaluar cada proyecto verificando los aspectos urbanísticos, ambientales, sociales y dominiales, a efectos de dictaminar la factibilidad técnica del proyecto urbanístico y los alcances de la infraestructura a proveer tanto por el Programa como por el resto de los organismos, instituciones, entidades intermedias y/o privados intervinientes en el proyecto.

## 2. FIRMA DEL CONVENIO ESPECÍFICO:

La autoridad de aplicación suscribirá los convenios específicos necesarios con los interesados en acceder como promotores al Programa a los fines de la ejecución del proyecto que, a su vez, tendrá un plazo de validez que será establecido según las características de cada proyecto y los plazos previstos en la ley.

Los convenios deberán establecer y/o contener los siguientes aspectos:

- a) El Dictamen del proyecto de urbanización emitido por el Consejo Provincial Río Negro Suelo Urbano;
- b) La distribución de los aportes, fondos, tareas y/o compromisos asumidos por las partes intervinientes en el proyecto y en la ejecución del mismo.
- c) Especificaciones y presupuestos de las obras de infraestructura que desarrollarán las partes que suscriben el convenio;
- d) Plazo estimado de la obra, plan de trabajo, y modalidad de gestión de la misma;
- e) Los beneficiarios previstos (a sortearse o regularizarse);
- f) En el caso que la Provincia aporte el suelo y en aquellos en donde se ejecute un sorteo, el valor del mismo deberá ser uniforme en toda la Provincia.
- g) La obligación de dar publicidad al listado de adjudicatarios del proyecto, en caso que corresponda, y el establecimiento de un mecanismo de oposición;
- h) Definir a cargo de quien estará la escrituración de los lotes, pudiendo ser a través de la Escribanía General de Gobierno o mediante convenio con el Colegio Notarial de la Provincia, cuando se trate de tierras provinciales.

## 3. EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO DE LOS PROYECTOS:

- a) La autoridad de aplicación realiza el seguimiento de la ejecución de los proyectos convenidos, informando de su avance al Consejo Provincial Río Negro Suelo Urbano. En tal sentido, puede requerir a la contraparte del convenio los informes, cronogramas de las obras comprometidas y todo aquello que estime pertinente para supervisar el efectivo cumplimiento del Programa en el marco del convenio específico.
- b) Solo por circunstancias imprevistas y debidamente justificadas pueden modificarse aspectos técnicos del proyecto o ampliarse su plazo de ejecución, previo análisis del Consejo Provincial Río Negro Suelo urbano y conformidad de la autoridad de aplicación.

## 4. FINALIZACIÓN:

Finalizadas las obras de infraestructuras comprometidas, se cumplirá con los trámites pertinentes para la puesta en funcionamiento de las mismas, antes de la entrega de los lotes a los adjudicatarios.

La autoridad de aplicación, organismo executor y de contralor a través de su inspección, deberá solicitar a la Contratista toda la documentación final de obra a fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones descriptas en el convenio específico.

Concluidos los trabajos, se elevará al Consejo Provincial Río Negro Suelo Urbano la documentación pertinente con las observaciones que pudiesen desprenderse de lo actuado.

Artículo 9°.- Sin reglamentar.-

Artículo 10.- Para las obras a desarrollarse podrá utilizarse el más amplio criterio, teniendo especialmente en cuenta cada proyecto en particular y las condiciones del medio, debiendo estarse a lo que se resuelva en cada uno de los convenios específicos que suscriban las partes.

### 1.- PAUTAS GENERALES:

Los proyectos de generación de suelo urbano, impulsados por el Programa Provincial, deben contemplar, como mínimo, la infraestructura necesaria para la dotación de agua potable, y energía eléctrica domiciliaria. Los proyectos particulares podrán contener además otras obras de infraestructura de acuerdo a los parámetros que cada uno de ellos establezca.

El Consejo Provincial Río Negro Suelo Urbano establece las posibilidades y condiciones para la provisión de infraestructura que modifique los niveles básicos indicados, incorporando obras de la más diversa naturaleza en función de las necesidades específicas del lugar a desarrollar y del convenio que se celebre entre las partes.

### 2.- PAUTAS MÍNIMAS:

- a) Los fraccionamientos deben estar ubicados dentro del área urbana, con preferencia en zonas de completamiento y consolidación de tejido o en sectores adyacentes y colindantes a las áreas urbanas, aptos para producir una ampliación de las mismas.
- b) Deben permitir la factibilidad de dotación progresiva y completa de los servicios de infraestructura, favorecer el aprovechamiento racional de las inversiones en equipamientos y la integración socio espacial con la ciudad.
- c) Deben poseer condiciones de aptitud topográficas, de calidad de suelos, y condiciones aptas de accesibilidad con el resto de las actividades urbanas de la localidad.
- d) Los proyectos de fraccionamiento de las urbanizaciones deben contar con la aprobación municipal correspondiente y dar cumplimiento a las condiciones mínimas para proyectos indicados en la Ley N° 5.474, las que se establecerán en los convenios específicos respectivos.

### 3.- LAS FORMAS Y REQUISITOS DE ACCESO:

- a) Quienes aspiren a acceder a los lotes con servicio en el marco del Programa Río Negro Suelo Urbano, deberán inscribirse de forma virtual en la página <http://suelourbano.rionegro.gov.ar/>
- b) Los inscriptos deberán cumplir con los siguientes requisitos:
  - 1) Ser mayores de edad;
  - 2) Ser Argentino o naturalizado;
  - 3) Contar con residencia inmediata anterior mayor a cinco (5) años en la Provincia de Río Negro;
  - 4) Acreditar ingresos entre un (1) y diez (10) Salarios Mínimo Vital y Móvil (SMVM);
  - 5) No ser titulares de otros bienes inmuebles. En tal sentido, los adjudicatarios o cualquier otro miembro del grupo familiar declarado no deben ser propietarios de otra vivienda o lote, ni adjudicatarios de algún plan o programa habitacional, o beneficiario de un crédito habitacional otorgado por cualquier organismo público o privado. La autoridad de aplicación puede recabar los informes que estime necesarios, de entidades públicas o privadas, a los fines de acreditar el cumplimiento del presente requisito.
  - 6) No poseer imputación firme o condena por usurpaciones y/o tomas de tierras privadas o públicas desde la sanción de la Ley N° 5.474.
- c) Son beneficiarios del Programa aquellas personas o grupos familiares que cumplan con los requisitos establecidos anteriormente, además de los que determine la Autoridad de Aplicación, y que resulten seleccionados de acuerdo a los procedimientos que determinen los proyectos impulsados por el Programa Río Negro Suelo Urbano.

#### 4.- INCUMPLIMIENTOS:

La falta de cumplimiento de cualquiera de los requisitos establecidos anteriormente, tanto al momento de la inscripción como al de la eventual adjudicación, implica la desestimación del solicitante como posible beneficiario del Programa.

#### 5.- PAGO:

La autoridad de aplicación implementa un sistema de recupero a través del pago en cuotas por parte de los adjudicatarios en forma mensual y consecutiva. Las condiciones para el otorgamiento de los financiamientos, el destino y disposición de los fondos, los mecanismos de información y rendición de cuentas son establecidas por la Autoridad de Aplicación.

El pago de las cuotas para el recupero de los costos inherentes al valor de la tierra adjudicada y a las obras de infraestructura se efectuará en la forma, plazos y condiciones que establezca la Agencia de Recaudación Tributaria en un todo de acuerdo a las pautas establecidas en la Ley y en esta reglamentación.

A los efectos del pago de la cuota, la Agencia remitirá a los responsables de pago la correspondiente boleta de depósito, la que contendrá en forma discriminada el monto de la misma y todas aquellas especificaciones que se estimen convenientes.

La falta de recepción de las boletas a que se refiere el párrafo anterior, no exime a los responsables de su obligación de abonar la cuota dentro de los plazos establecidos.

Abonada la totalidad de las cuotas correspondientes a la financiación otorgada, los beneficiarios podrán solicitar la escrituración del lote a los sujetos promotores, conforme se determine en los convenios específicos de cada proyecto particular.

#### 6.- COSTOS:

A los fines de la determinación de la cuota a abonar por los beneficiarios en función del sistema de recupero, los costos de los proyectos desarrollados en el marco del Programa Río Negro Suelo Urbano se establecen sobre las siguientes bases:

I.- Cuando el proyecto se desarrolle sobre tierras del Estado Provincial:

- a) Se determina un valor uniforme para la tierra de propiedad del Estado Provincial sometida al régimen del Programa Provincial Río Negro Suelo Urbano que se fija en el equivalente a 7 Salarios Mínimos Vitales y Móviles establecido por el Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil. Dicho valor se establece para una parcela de 200 m<sup>2</sup> de superficie y será prorrateable a la superficie de cada parcela resultante.
- b) Las obras de la infraestructura que se realice en el marco del Programa tendrán un costo, uniforme en todo el territorio de la provincia, que será definido por la Autoridad de Aplicación teniendo en cuenta su establecimiento por lote. Dicho concepto será establecido semestralmente por la Autoridad de Aplicación.
- c) Los beneficiarios que accedan a un lote con infraestructura en el marco del Programa abonarán a la Provincia, a través de la Agencia de Recaudación Tributaria, los montos que surjan de la determinación del precio de la tierra y de la infraestructura, en cuotas mensuales y consecutivas.

El importe de las mismas será fijado de acuerdo a la siguiente escala:

- Ingresos acreditables de entre 1 y 3 SMVM: el importe de la cuota a abonar será equivalente al diez por ciento (10%) del monto vigente del Salario Mínimo Vital y Móvil establecido por el Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil.

- Ingresos acreditables de entre 4 y 6 SMVM: el importe de la cuota a abonar será equivalente al veinte por ciento (20%) del monto vigente del Salario Mínimo Vital y Móvil establecido por el Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil
- Ingresos acreditables de entre 7 y 10 SMVM: el importe de la cuota a abonar será equivalente al treinta por ciento (30%) del monto vigente del Salario Mínimo Vital y Móvil establecido por el Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil

II.- Cuando se trate de tierras que tengan origen ajeno al Estado Provincial:

- a) El valor de la tierra quedará establecido conforme los acuerdos particulares que se suscriban con los promotores titulares de tierras, que necesariamente deberán contar con la conformidad del Consejo Provincial Río Negro Suelo Urbano.
- b) Las obras de la infraestructura que se realice en el marco del Programa tendrán un costo, uniforme en todo el territorio de la provincia, que será definido por la Autoridad de Aplicación teniendo en cuenta su establecimiento por lote. Dicho concepto será establecido semestralmente por la Autoridad de Aplicación.
- c) Los beneficiarios que accedan a un lote con infraestructura en el marco del Programa abonarán a la Provincia, a través de la Agencia de Recaudación Tributaria, los montos que surjan de la determinación del precio de la infraestructura, en cuotas mensuales y consecutivas.

El importe de las mismas será fijado de acuerdo a la siguiente escala:

- Ingresos acreditables de entre 1 y 3 SMVM: el importe de la cuota a abonar será equivalente al diez por ciento (10%) del monto vigente del Salario Mínimo Vital y Móvil establecido por el Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil.
- Ingresos acreditables de entre 4 y 6 SMVM: el importe de la cuota a abonar será equivalente al veinte por ciento (20%) del monto vigente del Salario Mínimo Vital y Móvil establecido por el Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil
- Ingresos acreditables de entre 7 y 10 SMVM: el importe de la cuota a abonar será equivalente al treinta por ciento (30%) del monto vigente del Salario Mínimo Vital y Móvil establecido por el Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil

- d) El valor de la tierra será abonado por los beneficiarios en cuotas mensuales y consecutivas, quedando sujeto a los convenios específicos que se suscriban en el marco de cada proyecto, la determinación de los montos y su actualización.

Artículo 11.- Sin reglamentar.-

Artículo 12.- En caso de incumplimiento de cualquiera de las condiciones dispuestas en los incisos a), b) o c) de la Ley N° 5.474, el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda, previa intimación y constatación fehaciente de la irregularidad, dispone la baja del beneficiario o la beneficiaria, instrumentándose los procedimientos normativos internos de dicho organismo para la devolución del dinero que hubiera sido abonado, la desafectación y desocupación del lote, debiéndose incorporar ese lote nuevamente al Banco de Tierras.-

Artículo 13.- Sin reglamentar.-

Artículo 14.- Sin reglamentar.-

Artículo 15.- Sin reglamentar.-

Artículo 16.- Sin reglamentar.-