

VIEDMA,

NOTA N° _____/20

Al Señor
Presidente la Legislatura de la
Provincia de Río Negro
Cdor. Alejandro PALMIERI
SU DESPACHO

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a fin de acompañar junto a la presente, copia del Proyecto de Ley, por el cual se propicia la creación del “Programa Provincial Río Negro Suelo Urbano”, con el fin de planificar y desarrollar políticas públicas activas y concretas en materia de acceso al suelo urbanizado para las familias rionegrinas.

Lo saludo a Ud., con mi consideración más distinguida.

VIEDMA,

NOTA N° _____/20

**Al Señor
Presidente la Legislatura de la
Provincia de Río Negro
Cdor. Alejandro PALMIERI
SU DESPACHO**

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, y por su intermedio a los miembros de ese Cuerpo, a fin de presentar ante la Legislatura que dignamente preside, para su tratamiento, consideración y posterior sanción, el Proyecto de Ley que se adjunta, por el cual se propicia la creación del “Programa Provincial Río Negro Suelo Urbano”, con el fin de planificar y desarrollar políticas públicas activas y concretas, facilitando el acceso al suelo urbanizado de las familias rionegrinas.

El presente proyecto de ley nace ante la necesidad de dar respuesta a la demanda evidenciada por amplios sectores de la población rionegrina, que no han tenido posibilidades de acceder a planes anteriores o actuales que faciliten el acceso a la tierra con destino de vivienda única.

La falta de acceso al suelo es una de las principales causas de la informalidad, siendo necesario desplegar una gama de instrumentos que, por una parte, desalienten las prácticas especulativas y, por otro, mejoren las condiciones para lograr la movilización de suelo ocioso.

El Artículo 40º, Inciso 8) de la Constitución de la provincia de Río Negro, reconoce como derechos de los trabajadores el acceso a una vivienda digna, debiendo procurar el Estado el acceso a la tierra, al título de propiedad correspondiente y a la documentación técnica tipo para la construcción, conforme lo determine la ley.

Según el Censo 2010 Río Negro cuenta con una población de 626.142 habitantes, un parque habitacional de 190.597 viviendas y 199.189 hogares.

Del total de hogares, 23,70% padecen situaciones habitacionales deficitarias. En términos absolutos Río Negro muestra un déficit total de 47.208 viviendas, 12.637 unidades nuevas y 34.571 viviendas que necesitan mejoras. El déficit provincial, representa el 1,34% del déficit total nacional.

La fuerte demanda de suelos urbanos como consecuencia del crecimiento de la densidad poblacional y continuo proceso migratorio en especial de los sectores rurales, han traído consigo la expansión de las principales ciudades, con la consiguiente presión sobre la disponibilidad y el precio de la tierra. La emigración de las personas hacia centros poblados, en busca de mejores condiciones de vida, explica cada vez más el despoblamiento de las áreas rurales provinciales.

Por ello, ampliar y facilitar el acceso a suelo urbanizado de las familias rionegrinas que no pueden acceder a través de la oferta inmobiliaria de cada localidad, de acuerdo a sus capacidades de pago y con destino habitacional, como así también promover y financiar los proyectos para la generación de lotes con servicios de infraestructura mínima adecuada a cada localización, son los ejes centrales sobre los que se estructura el presente proyecto.

La incidencia del costo del suelo en el precio final de la vivienda es lo que determina en las ciudades el acceso al suelo y la forma en que se da la ocupación en la ciudad. Es decir, de acuerdo a las posibilidades (principalmente económicas) de cada familia, dependerá en qué lugar de la ciudad va a poder construir su vivienda y en este sentido, la posibilidad de acceso al suelo en una ciudad que tenga sectores precarios, sin servicios o en lugares donde existe riesgo ambiental, genera un acceso desigual a la ciudad.

El presente proyecto de ley, a través de la creación de un programa que posibilite el acceso a la tierra y la implementación de políticas tendientes a ello en el marco de ciudades inclusivas pretende brindar soluciones efectivas al déficit habitacional existente, con el fin último de mejorar la calidad de vida de las familias rionegrinas.

La misma se funda en una visión política urbana progresiva, y busca traccionar una agenda urbano-habitacional, vía nuevos esquemas de reconocimiento de problemáticas, actores y formas de la gestión urbana de las ciudades, en la normativa que regula el desarrollo urbano y en los procesos de toma de decisión, en base a cuatro pilares fundamentales que son: a) el derecho a la ciudad y a la vivienda; b) la función social de la propiedad; c) la gestión democrática de la ciudad; y d) el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Los beneficiarios directos del Programa serán los grupos familiares que, por sus condiciones de ingreso, su conformación familiar o cualquier otro motivo, no estén en condiciones de acceder a suelo urbanizado ni a soluciones habitacionales dignas a través del mercado inmobiliario formal.

El Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (IPPV) será la autoridad de aplicación del presente Programa, y tendrá como

principal objetivo la promoción y búsqueda de financiamiento para la generación de lotes urbanos con servicios a través de obras de infraestructura, facilitando el acceso a la tierra, en el marco del ordenamiento ambiental y sustentable del territorio.

Para ello, el programa prevé la conformación de un banco de tierras aptas para fraccionamientos urbanos, que centralizará la información y administración, tanto jurídica como técnica, que se recabe de los diferentes organismos competentes, sea a nivel nacional, provincial o municipal, conformando una unidad de servicio indispensable para la incorporación de inmuebles y su gestión urbanística en el presente programa.

De igual modo, se prevé la conformación de un Consejo Provincial Río Negro Suelo Urbano, para la definición y coordinación de las políticas públicas vinculadas al desarrollo del suelo urbano, la promoción de sus acciones y la concreción de los objetivos del presente programa.

Por lo expuesto, se remite adjunto el proyecto de Ley referenciado, el que dada la trascendencia que implica para la Provincia de Río Negro se acompaña con Acuerdo General de Ministros, para ser tratado en única vuelta, conforme el Artículo 143° Inciso 2) de la Constitución Provincial.

Sin otro particular, saludo a Usted con la más distinguida consideración.

En la ciudad de Viedma, Capital de la Provincia de Río Negro, a los días del mes de noviembre de 2.020, con la presencia de la Señora Gobernadora de la Provincia, Arabela CARRERAS, se reúnen en Acuerdo General de Ministros, los Señores Ministros de Gobierno y Comunidad, Sr. Rodrigo BUTELER, de Economía, Sr. Luis VAISBERG, de Obras y Servicios Públicos, Sr. Carlos VALERI, de Producción y Agroindustria, Sr. Carlos BANACLOY, de Educación y Derechos Humanos, Sra. Mercedes JARA TRACCHIA de Desarrollo Humano y Articulación Solidaria, Sr. Juan José DECO, de Salud, Sr. Luís Fabián ZGAIB y de Turismo, Cultura y Deporte, Sra. Martha VELEZ.-----

-----La Señora Gobernadora pone a consideración de los Señores Ministros el Proyecto de Ley mediante el cual se propicia la creación del “Programa Provincial Río Negro Suelo Urbano”, con el fin de planificar y desarrollar políticas públicas activas y concretas en materia de acceso al suelo urbanizado para las familias rionegrinas-----

-----Atento al tenor del Proyecto y la importancia que reviste, se resuelve solicitar a la Legislatura provincial otorgue al mismo el tratamiento previsto en el Artículo 143° Inciso 2) de la Constitución Provincial, por el cual se remite copia del presente. -----

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY

Artículo 1°.- Objeto. Se crea 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 de aquellos rionegrinos y rionegrinas que se ven imposibilitadas de hacerlo.

Artículo 2°.- Autoridad de Aplicación. Es autoridad de aplicación de la presente ley el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (IPPV).

Artículo 3°.- Banco de Tierras. Se crea el Banco de Tierras Provincial en la órbita de la Secretaría de Estado de Planificación, con el objeto efectuar el relevamiento y registro de todos 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 de las familias rionegrinas.

Asimismo, brinda asistencia técnica a todos los proyectos y políticas públicas referidas a la generación de suelo urbano.

Artículo 4°.- Registro de demanda. Se crea el Registro Provincial de Demanda de Suelo Urbano en el ámbito de la autoridad de aplicación de la presente ley, con el objeto receptor las solicitudes y la documentación que aporten quienes peticionen acceso al suelo urbanizado en el marco de la presente ley.

El Registro Provincial de Demanda de Suelo Urbano concentra la información obrante en los diferentes registros existentes y los que se conformen en los ámbitos municipales y locales.

Artículo 5°.- Consejo provincial. Se crea el Consejo Provincial Río Negro Suelo Urbano, integrado por el Ministro de Gobierno y Comunidad, y los titulares del Instituto de Planificación y Planificación de la Vivienda, de la Dirección de Tierras, Municipios y Cooperativas y Mutuales.

Es convocado por la Secretaría de Planificación, y coordina con la autoridad de aplicación el diseño del Programa Provincial Río Negro Suelo Urbano y el abordaje de los proyectos a desarrollar en el marco del mismo.

Las atribuciones del Consejo y su funcionamiento serán asignadas por la reglamentación.

Artículo 6°.- Fondo específico. Se crea el Fondo Específico Río Negro Suelo Urbano, como cuenta especial en la jurisdicción de la autoridad de aplicación, el cual está integrado por:

- a) Los recursos provenientes del Tesoro Provincial que asigne la Ley de Presupuesto.
- b) Los recursos destinados a financiar obras de urbanización, infraestructura, servicios y equipamiento comunitario que asigne la Ley de Presupuesto.
- c) El recupero de los proyectos de generación de suelo urbano a través del canon que abonen los beneficiarios para el desarrollo de infraestructura.
- d) Otros aportes, contribuciones, subsidios, legados o donaciones específicamente destinados al Fondo.

Artículo 7°.- Objetivos. El Programa Provincial Río Negro Suelo Urbano promueve:

- a) La suscripción de los convenios necesarios para factibilizar la generación de suelo urbano con Municipios, el Estado Nacional, Entidades Intermedias, Colegios o Consejos Profesionales, y privados que pretendan acceder al Programa.
- b) La localización de los proyectos habitacionales, que debe tener en cuenta criterios de densificación, consolidación y completamiento de las áreas urbanas, favoreciendo el aprovechamiento racional de las inversiones en equipamientos y redes de servicios, la integración socio espacial, la mixtura de usos y actividades y la riqueza y complejidad de la vida urbana.
- c) La justa distribución de las cargas y de los beneficios generados por el proceso de urbanización.
- d) El fortalecimiento de la regulación pública sobre el suelo urbano con la finalidad de desalentar prácticas especulativas, utilizando instrumentos de recuperación y redistribución social de la valorización de los inmuebles.
- e) El diseño e implementación de un abordaje integral mediante acciones que vinculen solidariamente instrumentos urbanísticos, herramientas de gestión del suelo y operatorias de urbanización.

Artículo 8º.- Diseño del Programa. El Programa Provincial Río Negro Suelo Urbano, define en su diseño las directrices para el desarrollo de proyectos de ampliación de plantas urbanas, a través de la concreción de Lotes con Servicios y Urbanización Progresiva, además de los que defina la autoridad de aplicación en conjunto con el Consejo Provincial Río Negro Suelo Urbano.

Artículo 9º.- Definiciones. A los fines de esta ley se entiende por:

- a) Lotes con Servicios: parcelas urbanizadas que incluyen la dotación de redes de infraestructura y de facilitación de acceso a los servicios.

- b) Urbanización progresiva: a aquellos emprendimientos en los que la construcción de las redes de infraestructura (agua y saneamiento, electricidad, drenaje pluvial, alumbrado público y mejoramiento vial) se llevan a cabo de manera gradual, sucesiva y continua hasta alcanzar los estándares de cobertura y prestación de servicios exigidos por la legislación aplicable

Artículo 10°.- Pautas generales para la reglamentación. La reglamentación establece las obras de infraestructura y las pautas urbanísticas generales que deben contener los proyectos de urbanización llevados adelante en el marco del Programa Provincial Río Negro Suelo Urbano, fijando asimismo las formas y requisitos de acceso, y el sistema de recupero en base al principio progresivo de la distribución de cargas y beneficios.

Artículo 11°.- Condiciones mínimas de los proyectos. Los proyectos desarrollados en el marco del Programa Provincial Río Negro Suelo Urbano deben considerar:

- a) Los emplazamientos propuestos deben ser aptos para uso residencial, ubicados dentro del área urbana, con preferencia en zonas de completamiento y consolidación de tejido o en sectores adyacentes a las áreas urbanas, aptos para producir una ampliación urbana.
- b) La dotación progresiva de los servicios básicos de infraestructura.
- c) En los casos de urbanizaciones planificadas, deben asegurarse las medidas necesarias para la inmediata ocupación del barrio por parte de los beneficiarios seleccionados y el inicio de la construcción de las unidades habitacionales una vez que se hayan concluido las obras de urbanización.
- d) En ningún caso pueden ser admitidos proyectos que impliquen la constitución de parcelas con una superficie menor a doscientos metros cuadrados (200m²)

ni mayor a trecientos metros cuadrados (300m²), ni de un frente menor a ocho metros (8,00m).

Artículo 12°.- Estipulaciones obligatorias. Todos los proyectos, convenios y contratos referidos a la adjudicación de Lotes con Servicios deben contener obligatoriamente las siguientes estipulaciones:

- a) Que los beneficiarios que sean adjudicados con lotes, no podrán enajenarlos, cederlos ni arrendarlos por el plazo mínimo de diez (10) años de su adjudicación.
- b) Que no será admisible su subdivisión o fraccionamiento.
- c) Que deben tener como destino la vivienda única, unifamiliar y de ocupación permanente.
- d) Que deben iniciarse las obras en el plazo máximo de un (1) año contado de la adjudicación del Lote con Servicios y deberá estar finalizada en el plazo máximo de tres (3) años de su inicio. La Autoridad de Aplicación puede autorizar la prórroga de los plazos aquí establecidos.
- e) Que en caso de incumplimiento de las condiciones y de los plazos previstos en los incisos anteriores, la autoridad de aplicación puede dejar sin efecto la adjudicación y procederá a la devolución de los importes que hubieran sido abonados, al valor del momento de su devengado, dentro de los noventa (90) días de restituida la posesión del lote a la autoridad de aplicación, sin derecho a ningún tipo de indemnización.

Artículo 13°.- Limitaciones. Pueden ser beneficiarios del Programa Provincial Río Negro Suelo Urbano aquellas personas que:

- a) Cuenten y acrediten residencia inmediata anterior mayor a cinco (5) años en la Provincia de Río Negro;

- b) Cumplan los requisitos de acceso al mismo que establezca la Autoridad de Aplicación;
- c) No tengan inmuebles registrados a su nombre;

No podrán ser beneficiarios del Programa Provincial Río Negro Suelo Urbano aquellas personas que, con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley, sean imputadas o deban cumplir condena por la comisión del delito de usurpación o tomas de tierras, privadas o públicas.

Artículo 14°.- Planos de Mensura. Las mensuras realizadas en el marco del Programa están exentas del pago de tasas e impuestos provinciales.

Artículo 15°.- Adhesión. Se invita a adherir a los términos de la presente ley a los Municipios. El acto de adhesión debe incluir expresamente la aceptación de los términos, condiciones y pautas urbanísticas establecidas por el Programa Río Negro Suelo Urbano.

Artículo 16°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo y archívese.-