



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

**FUNDAMENTOS**

La recuperación económica posterior a la crisis de fines de la década del 90' lleva ya 14 trimestres consecutivos. Una parte importante del aumento de actividad corresponde a la industria de la construcción que, tradicionalmente muy sensible a las fluctuaciones del ciclo económico, cayó más fuertemente que el promedio de la actividad durante la crisis y se recuperó también con mayor velocidad una vez superada, alcanzando niveles récord en el presente.

Una vez superado el período más conflictivo de comienzos de 2002, la evolución de los precios de las viviendas se situó por encima de la del costo de construcción, con la consiguiente recuperación de la rentabilidad para las empresas constructoras. Esta situación determinó el crecimiento de la oferta de viviendas nuevas que explica el aumento de la actividad constructora ya señalado.

Ahora bien, la demanda que sostiene el precio de la vivienda, aún con tal crecimiento de la oferta, está encarnada principalmente por la población con ingresos altos, para uso propio o inversión.

Además, esta situación presiona sobre el mercado de alquileres ocasionando el aumento de los nuevos contratos cuyo impacto sobre la canasta del consumidor tiende a aumentar.

La población de ingresos medios y bajos que no posee vivienda propia debe adoptar una solución acorde con su ingreso: alquiler de la vivienda, alquiler de una habitación en un hotel o pensión, ocupación gratuita de una vivienda o parte de ella, con o sin acuerdo de su propietario. Las condiciones habitacionales pueden ser buenas o malas en cualquiera de estos casos, pero naturalmente el hacinamiento como la habitabilidad deficiente son mucho más frecuentes entre aquellos hogares con recursos insuficientes para acceder a una vivienda digna. De acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda 2001, existían hacia fines de ese año más de 2,6 millones de hogares, sobre un total del país de poco más de 10 millones que habitaban viviendas deficitarias. Este déficit habitacional se expresa en términos del número de hogares que se encuentran en alguna de las siguientes situaciones:

- Habitan en asentamientos donde las viviendas tienen características de casillas o directamente carecen de vivienda.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

- Habitan viviendas con condiciones inadecuadas que además son irrecuperables.
- Habitan viviendas con condiciones inadecuadas que pueden recuperarse.
- Habitan viviendas en condiciones adecuadas pero el número de personas por cuarto es mayor a (dos) 2 y/ o comparten la vivienda con otro u otros hogares (hacinamiento).

Hay un hecho generalizado que ayuda a descubrir la raíz del problema: la carencia de una vivienda digna, repercute en la salud y en la educación. Los grupos mas vulnerables no cuentan con un empleo fijo o bien remunerado, lo que hace imposible el acceso a una vivienda adecuada a las necesidades del grupo familiar.

Es por esta razón que se implementa un sistema de Fondo Social de Tierras para darles a los municipios una herramienta de acción para contribuir a la solución de esta problemática que hoy afecta a parte de la población.

Por ello:

**Autor:** Carlos Sánchez

**Acompañantes:** Jesús Zuain, Daniel Sartor, Adriana Gutiérrez, Marta Milesi



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO  
SANCIONA CON FUERZA DE  
L E Y**

**Artículo 1°.- OBJETO.** Se crea el Fondo Social de Tierras Rotatorio destinado a asistir financieramente a los municipios para la compra de terrenos, terrenos que tengan incorporadas mejoras o inmuebles, destinados a establecer lotes sociales.

**Artículo 2°.- DESTINO.** El objetivo general de esta norma es mejorar las condiciones de acceso a la tierra para las familias en situación de emergencia o vulnerabilidad social, en pos de elevar la calidad de vida de las mismas.

**Artículo 3°.- RECURSOS DEL FONDO.** El Fondo Social de Tierras Rotatorio se constituye con los siguientes recursos:

- a) Los montos que anualmente determine la ley de presupuesto de la provincia.
- b) Los Aportes del Tesoro Nacional que se asignen con destino a la problemática del acceso a la tierra de los sectores más vulnerables de la sociedad.
- c) Los Aportes de los Municipios de la Provincia por medio del Fondo Compensador de Coparticipación.
- d) Demás recursos que se disponga en leyes, decretos y ordenanzas específicas con este destino.
- e) Legados y donaciones.
- f) Cualquier otro recurso que se establezca en leyes especiales.

**Artículo 4°.- AFECTACION DE LOS RECURSOS DEL FONDO.** Los recursos que constituyen el Fondo Social de Tierras Rotatorio son destinados a los Municipios que lo soliciten. Tiene características de préstamo y se aplicarán exclusivamente a:

- a) La compra de terrenos.
- b) La compra de terrenos que tengan incorporadas mejoras.
- c) La compra de Inmuebles.
- d) La realización de obras de infraestructura o servicios.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

Dichas acciones están destinadas a la subdivisión de lotes sociales, para cubrir las carencias habitacionales más urgentes de dichos municipios.

**Artículo 5°.- SOLICITUD DEL MUNICIPIO.** El Municipio solicitante del préstamo debe cumplimentar la documentación que se detalla a continuación:

- a) Planos de los lotes a adquirir, en su caso detalle de la infraestructura o servicio a instalar.
- b) Costo de los mismos.
- c) Detalle del diseño de Urbanización del Municipio.
- d) Características del loteo y del procedimiento de adjudicación de los lotes indicando requisitos de acceso y condiciones objetivas de determinación del orden de prioridades en dicho procedimiento, el que debe ajustarse a la normativa vigente.
- e) Ordenanza de adhesión a esta norma y autorización para contraer el préstamo del Fondo Social de Tierras.
- f) En el caso que el monto del préstamo solicitado supere los \$100.000, debe ajustarse a los términos de la Ley Nacional de Responsabilidad Fiscal n° 25.917, por adhesión de la ley provincial n° 3.886.

**Artículo 6°.- DETERMINACION DE LOS MUNICIPIOS BENEFICIARIOS.**

La reglamentación determina la forma de asignación de los recursos disponibles del Fondo Social de Tierras Rotatorio entre los municipios, teniendo en cuenta pautas objetivas de distribución, como NBI y EPH ponderando los índices de pobreza e indigencia.

**Artículo 7°.- RECUPERO DE LOS PRESTAMOS.** Los municipios devuelven los montos del préstamo en cuotas mensuales sin interés, conforme lo determine la reglamentación, y según se establezca en los respectivos convenios, mediante el sistema de descuento directo en la liquidación de coparticipación municipal.

**Artículo 8°.- ADMINISTRACION DEL FONDO.** El Fondo Social de Tierras Rotatorio es administrado por su autoridad de aplicación, quien a tal fin debe tramitar una cuenta bancaria especial, en donde se depositarán los recursos que integran el fondo incluidos los provenientes del recupero de los prestamos otorgados. Dichos fondos están afectados obligatoria y exclusivamente otorgar préstamos a los Municipios de la Provincia para la compra de lotes sociales, infraestructura o instalación de servicios, en los términos de la presente.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

**Artículo 9°.- AUTORIDAD DE APLICACION.** La autoridad de aplicación es el Ministerio de Gobierno, a cargo de quien está la administración del Fondo Social de Tierras Rotatorio.

**Artículo 10.- CONVENIOS DE PRESTAMO.** Los municipios suscribirán un convenio de préstamo con el Fondo Social de Tierras Rotatorio, en el que se establecerán los montos de las cuotas de devolución y la modalidad adoptada para ello.

**Artículo 11.-** De forma.