



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

La temática que analizamos es el hábitat, en él se establecen diferentes variables, la tierra es una de ellas, la vivienda es otra (debe quedar claro que no son las únicas).

Generalmente en referencia al Hábitat, se analiza la temática profundizando sobre la falta de tierra y tocando colateralmente a la vivienda y esta forma de visualizar el problema, es fundamental cambiarla. No hay vivienda sin tierra, pero nada se soluciona sin el acceso a la vivienda adecuada, en definitiva, al HABITAT ADECUADO.

La solución a la emergencia del hábitat planteada "de hecho" en la provincia, debe afrontar ambas variables y no estará demás la creación de organismos de auditoria, control o deliberativos, pero esencialmente debe desarrollarse una ley que permita ejecutar al estado programas y proyectos que resuelvan la crisis habitacional.

Hablamos de crisis habitacional, la que se soluciona sosteniendo la concreción de soluciones habitacionales y no en un reduccionismo denominado "viviendas sociales". La vivienda y la vivienda popular es un hecho vivo, que crece mes a mes y año a año como lo hacen las miles de familias que la habitan, por eso es que no puede reducirse el tema habitacional a una vivienda, debe pensarse desde estrategias flexibles, con crecimiento progresivo, con refuncionalización permanente, etc.

Frente a esto, el acceso a la tierra es el primer paso solo para un grupo social y no para el conjunto de los que, no acceden a un techo o que lo tienen en condiciones no adecuadas.

Esto implica que para cada grupo beneficiario debe resolverse diferenciadamente el problema, la universalización del déficit habitacional, como respuesta, limita y paraliza la inversión; el derecho (al hábitat adecuado) es universal, su solución es compleja y diferenciada.

Decía la Pastoral de Bariloche en el 2006:

"Uno de los argumentos más utilizados por los gobiernos provinciales o municipales para suspender, o no avanzar en absoluto en las políticas públicas destinadas a paliar la crisis habitacional, suele ser la falta de disponibilidad de tierras públicas destinadas a viviendas sociales, o el desconocimiento de su ubicación, basándose en



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

la desactualización de sus registros. Dicho argumento no resulta válido a la hora de cumplir con las obligaciones que el mismo Estado debe observar respecto de la problemática.

El Estado tiene una obligación moral y legal de redistribuir la riqueza y asignar el patrimonio de todos con justicia social."

Desde nuestro bloque hemos dado claras muestras que el problema tenía solución desde la voluntad política de los diferentes estamentos del Estado, también dijimos que era compleja la respuesta a brindar pero centralizándose en la planificación y la articulación de Nación, Provincia y Municipios en el mediano plazo podría vislumbrarse un camino certero en política habitacional.

Nos dirigimos al Consejo Asesor de la Tierra y la Vivienda de la Provincia el 10 de febrero de 2009 -última presentación realizada-, donde decíamos:

"Con la sanción del decreto 686/08, el gobierno de la provincia ha dado un paso que no puede quedar aislado en su avance sobre la problemática habitacional; el decreto permite poner a todos los organismos del Estado alertas frente a la grave situación y desde el Bloque valoramos la herramienta creada.

En los considerandos del decreto se expresa que "La falta de alternativas para la población de escaso recursos, ha generado nuevas áreas urbanas de apropiación pública y privada y su proceso de transformación en asentamientos precarios residenciales, que se traduce en hacinamiento, ocupación irregular del suelo, ruptura del orden jurídico, ambiental y administrativo con fuertes costos para la sociedad".

Finalmente vamos a mencionar el decreto en lo más sustancial a nuestro entender, cuando dice "que las políticas habitacionales estatales (FO.NA.VI., Banco Hipotecario, Desarrollo Social, Cooperativas) resultaron y resultan insuficientes, en tanto aumentó el déficit habitacional, en especial en los sectores sociales de bajos ingresos y por supuesto en las personas con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI)".

Ahora bien, el Consejo Asesor de la Tierra y la Vivienda es una herramienta que cumplirá su función cuando se la nutra de gestión y esa gestión va de la mano del financiamiento adecuado, de allí es que mencionaremos el Proyecto de Ley de autoría de nuestro Bloque de DECLARACION DE EMERGENCIA HABITACIONAL Y DOMINIAL, en donde solicitamos la creación de un fondo para dicha Emergencia.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Sin lugar a dudas el objeto de la creación del Consejo es el de aunar esfuerzos interdisciplinarios y de ninguna manera debe interpretarse esto como el ámbito que permita licuar responsabilidades de gestión, de allí es que entendemos como vital en este ámbito la participación del Instituto de Promoción y Planificación de la Vivienda, ya que son los responsables de todo lo concerniente a la temática y además concentran la totalidad de los programas Nacionales referidos al hábitat.

El Consejo (C.A.T.V.) a partir de su creación ha mantenido reuniones que solo permiten conformar un diagnóstico de la actual situación del hábitat rionegrino y a pesar de los meses transcurridos no se ha tomado ninguna definición, aunque mas no sea para aconsejar a los organismos del Poder Ejecutivo, en pos de una acción reparadora de los problemas que aquejan a la población en materia de hábitat.

La Legislatura Rionegrina tiene, entre sus expedientes, más de una decena referidos a esta temática y nuestro bloque en particular los que se detallan a continuación:

- Proyecto ley n° 482/2007 crea en el ámbito del Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (IPPV), el "programa de vivienda alternativa" viv.a., el que será implementado a través de los subprogramas: viv.a. urbano y viv.a. rural.
- Proyecto ley n° 428/2008 declara por el termino de dos (2) años el estado de emergencia habitacional y dominial en el ámbito de la Provincia de Río Negro.
- Proyecto ley n° 427/2008 modifica el artículo 5° e incorpora el artículo 5° bis a la ley provincial n° 21 que crea el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (IPPV), referentes a la integración de un directorio ejecutivo que dirigirá el instituto y a la designación de un gerente que lo administrara
- Proyecto ley n° 463/2008 derogase la ley n° 2320. crea el registro provincial permanente de demanda habitacional que tendrá por objeto relevar y sistematizar la demanda habitacional de la población rionegrina.

Ninguno de los expedientes legislativos han sido tratados y ni siquiera discutidos en profundidad y aquí quiero hacer un alto debido a que la legislatura dejo esa discusión para que el CATV tomara todos los proyectos y



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

podiera consensuar soluciones con el poder Ejecutivo, el Bloque Encuentro-Frente Grande el 25 de agosto de 2008, por Nota dirigida al Consejo, solicitó el tratamiento de los Exptes 482/07 y 428/08 sin que se haya dado curso a la misma incluyéndola en temario, además solicitamos se intervenga en algunas situaciones puntuales de asentamientos de localidades de la provincia sin que se realizaran acciones en ningún sentido.

Por todo esto y sabiendo que el decreto 686/08 tiene ya un tiempo considerable de sancionado y que el mismo crea un Consejo asesor que se reunió en el año 2008 con frecuencia, que a su vez y por reglamento interno se crearon subcomisiones Especificas, vemos que no se han llevado adelante acciones que modifiquen la actual situación de emergencia habitacional de la provincia de Río Negro.

Entendemos que el problema solo tiene solución al consensuar políticas planificadas con todos los actores, sean estos funcionarios del Estado (nacional, provincial, municipal), poderes independientes a los Poderes Ejecutivos, Organizaciones de la sociedad civil y ciudadanos.

Solicitamos, entonces, al Consejo Asesor de la Tierra y la Vivienda que se comprometa con la solución de los asentamientos en Gral. Roca, Viedma, S. C. de Bariloche, entre otras tantas localidades de la Provincia.

Pedimos además que el C.A.T.V. sea un gestor de acciones que provoquen cambios concretos en la vida de miles de rionegrinos, carentes de un hábitat adecuado; además de discutirse en ese ámbito, las propuestas de todos los que estamos consustanciados en la solución de una problemática que no es nueva y que debe solucionarse con urgencia."

Desde el envío de la nota precedente han transcurrido meses y desde la creación del Consejo (C.A.T.V., Decreto 686/08) un año, frente a esto es que nos disponemos desde el Bloque Encuentro Frente Grande a brindar un aporte a una de las variables antes mencionadas, LA TIERRA y el Acceso de las clases populares a esta.

Sabido es que, uno de los grandes problemas para la construcción de "planes" del IPPV, en las ciudades de la provincia con gran población, es la falta de tierra fiscal o estatal para su localización. De igual forma que el crecimiento de la población de menos recursos de esas ciudades ponen en "jaque" a las gestiones locales, solicitándoles tierras que no pueden ofrecer salvo que expropien o compren.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

La provincia debe ofrecer una herramienta que permita a los municipios dar inicio a una planificación en ese sentido y que además, soluciones la falta de presupuesto de los gobiernos locales para la inversión en tierras y servicios, destinados a los que menos tienen.

Por ese sendero de solución, es que camina este proyecto, ya que brinda la posibilidad de implementar un Fondo para adquirir Tierras. La pregunta clave es: de que manera nutrir ese fondo? y allí se puede recurrir a las formas tradicionales (designar presupuesto de rentas generales, entre otras) o buscar herramientas modernas de redistribución, para que de manera solidaria, quienes ganan vía el mercado inmobiliario, co-participen ganancias extraordinarias o rentas ociosas.

RENTA URBANA DIFERENCIAL o PLUSVALIA URBANA

La Renta Urbana Diferencial o Plusvalía Urbana es la contribución que se aporta al Estado en concepto del incremento del valor de la tierra y los inmuebles, fruto de las inversiones concretas y decisiones que adopta el Estado en favor de la propiedad de los particulares.

Según la presentación realizada por el Arquitecto Raúl Fernández Wagner, docente de la Universidad de General Sarmiento y uno de los especialistas argentinos en Reforma Urbana, se deduce que:

La ciudad se organiza a partir de una subdivisión de la tierra, cuya unidad reconocible y comerciable es "la parcela".

La traza urbana organiza una estructura parcelaria, que divide los espacios comunes (públicos) y los espacios de dominio privado.

En esta estructura (parcela y espacio público) es donde tiene lugar el proceso de producción (que transforma el medio natural (tierra) en suelo urbano)

La producción consiste en incorporación de atributos que la cualifican (mediante modificaciones físicas, servicios y equipamientos) esto constituye la INCORPORACIÓN

DE VALOR ECONÓMICO y CONSOLIDA EL PRECIO EN EL MERCADO.

Cualquier "localización" en el medio urbano estará indefectiblemente ligada a una posición (acceso y permanencia) a la estructura antes mencionada.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Ahora bien, el Estado es un agente muy poderoso en el proceso de formación de precios en el mercado urbano que puede alterar la ecuación de obtención de rentas. Por ejemplo produce inmuebles para su propia administración, para consumos colectivos, e incluso para el consumo privado (viviendas).

Son operaciones que modifican y/o transforman la estructura urbana, y por lo tanto el mercado de bienes raíces. Alteran fuertemente la renta PRODUCIENDO PLUSVALÍAS y este plus-valor puede ser capturado para volcarlo a la comunidad, mediante los instrumentos de recuperación de plusvalías.

Este poder del Estado puede permitir la negociación con agentes particulares (propietarios y promotores) que se benefician por estas acciones.

El Estado tiene poder para la regulación del mercado (normativa y regulación urbana) y para la recuperación de la renta generada -por sus acciones o por las de terceros, o para la imposición sobre el proceso general de valorización del suelo urbano. Para ello, cuenta con leyes que le permiten realizar "imposiciones generales sobre la propiedad" y cuenta con instrumentos que pueden capturar el plus-valor que las mejoras y/o intervenciones generan.

Elementos a tener en cuenta para determinar la plusvalía urbana:

1. Factores determinantes de la plusvalía urbana: (de la propia parcela)
 - a) Tamaño del predio
 - b) Localización del predio (su relación con vías, servicios, equipamientos, etc.)
 - c) Estrato social del sector urbano donde el predio se ubica
 - d) Uso del predio (otorgado por la planificación)
 - e) Inmueble existente y/o Factibilidad constructiva
 - f) Por condiciones naturales
 - g) Por la planificación (alturas, densidad)
2. desarrollo Factores determinantes de la plusvalía urbana: (dados por las condiciones del de la urbanización)



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- a) Por la incorporación de una parcela (rural) al ejido urbano (diferencial de renta absoluta)
- b) Por obras públicas (extensión de redes de servicios, equipamientos y/o transporte)
- c) Por cambios de uso (modificación en la norma urbanística - excepciones)
- d) Por cambios de densidad permitida (mayor aprovechamiento) (modificación en la norma urbanística - excepciones)
- e) Por la existencia de procesos de "gentrificación" (sustitución de un sector social por otro más alto en un barrio)

En cuanto a esta temática, en diferentes municipios de la provincia de Río Negro existen proyectos de ordenanzas que tienden a regular la renta diferencial, por caso podemos mencionar las localidades de Viedma y San Carlos de Bariloche, por otro lado el Plan de Desarrollo de Roca (PDR), aprobado por ordenanza municipal de la ciudad de Gral. Roca, contempla un apartado específico: "CAPITULO XIX- Instrumentos de Intervención en el Mercado de Tierras. Sección 5 - Participación del Municipio en las rentas urbanas generadas por la acción urbanística".

SUELO URBANO OCIOSO

Será fundamental, además, regular la función y uso social del suelo urbano, por lo que las tierras urbanas que se mantengan ociosas y cuyos espacios podrían ser utilizados para consolidar la trama urbana deben sufrir un incremento en el impuesto inmobiliario.

Se debe establecer todas las características de los terrenos considerados como ociosos y que son aquellos terrenos, lotes y/o parcelas que se encuentren sin edificar, que se les esté aplicando un uso distinto a los establecidos en las ordenanzas de zonificación, deberán ser considerados como ociosos, denominados baldíos y se les deberán aplicar las medidas administrativas correspondientes a partir de que la URBANIZACION, EN DETERMINADOS SECTORES DE LA CIUDAD, fuese prioridad en cada municipio.

La legislación provincial a partir de la Ley I n° 1622 y su modificatoria Ley n° 4374, en su artículo primero fija, a los efectos del pago del Impuesto



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Inmobiliario, las alícuotas y mínimos para los "inmuebles baldíos urbanos básicos".

En principio será fundamental modificar estos montos a ser tributados y darles un aumento en función de incrementar el aporte solidario necesario para la concreción del Fondo con destino a la adquisición de Tierras para los sectores populares.

Por otro lado quien tiene un baldío en zonas definidas como de "urgente urbanización", debiera tributar en función a la especulación inmobiliaria que realice en el tiempo sucesivo a la normativa "de pronta Urbanización".

Cabe destacar el dictamen del fiscal Luis Sabbatella, sobre el proyecto de "Movilización del suelo urbano ocioso" presentado a principios del año en el Concejo Deliberante de la Ciudad de Viedma.

La propuesta contempla la calificación de la tierra ociosa con el objetivo de dinamizar la movilidad del suelo, contrarrestando la especulación inmobiliaria. Esta clasificación pondrá a los terrenos baldíos y edificaciones abandonadas y destruidas, en términos generales, Sabbatella consideró que el proyecto está encuadrado en las Cartas Magnas nacional, provincial y municipal "establecimiento principios innovadores para nuestro medio, priorizando la función social de la propiedad privada".

En este sentido, el fiscal afirma en su dictamen que "a pesar de que existe una larga tradición jurídica de neto corte civilista, es positivo legislar sobre estas cuestiones en la forma que lo hace el presente proyecto".

En el dictamen, Sabbatella recurre al jurista Miguel Marienhoff, especialista en derecho administrativo, para asegurar que "pueden establecerse restricciones a la propiedad en materia de urbanismo" a partir de la "facultad del Estado de establecer restricciones mediante normas reguladoras al uso y disposición de la propiedad".

EL FONDO PARA ADQUISICION DE TIERRAS

La Constitución de la Provincia de Río Negro expresa claramente en sus artículos:

"Artículo 74.- La provincia con los municipios ordena el uso del suelo y regula el desarrollo urbano y rural, mediante las siguientes pautas:



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

1. La utilización del suelo debe ser compatible con las necesidades generales de la comunidad.
2. La ocupación del territorio debe ajustarse a proyectos que respondan a los objetivos, políticas y estrategias de la planificación democrática y participativa de la comunidad, en el marco de la integración regional y patagónica.
3. Las funciones fundamentales que deben cumplir las áreas urbanas para una mejor calidad de vida determinan la intensidad del uso y ocupación del suelo, distribución de la edificación, reglamentación de la subdivisión y determinación de las áreas libres.
4. El cumplimiento de los fines sociales de la actividad urbanística mediante la intervención en el mercado de tierras y la captación del incremento del valor originado por planes u obras del Estado." y en el:

"Artículo 75.- La provincia considera la tierra como instrumento de producción que debe estar en manos de quien la trabaja, evitando la especulación, el desarraigo y la concentración de la propiedad.

Es legítima la propiedad privada del suelo y constituye un derecho para todos los habitantes acceder a ella.

Propende a mantener la unidad productiva óptima, la ejecución de planes de colonización, el asentamiento de familias campesinas, con apoyo crediticio y técnico, y de fomento.

La ley establece las condiciones de su manejo como recurso renovable, desalienta la explotación irracional, así como la especulación en su tenencia libre de mejoras, a través de impuestos generales (...)"

Además el **Artículo 86,** define que "La economía está al servicio del hombre y debe satisfacer sus necesidades materiales y espirituales. El capital cumple una función social. Su principal objeto es el desarrollo de la Nación, de la Región y de la Provincia y sus diversas formas de utilización no pueden contrariar el bien común.

La ley desalienta la usura, la especulación y todas aquellas formas económicas que tiendan a dominar los mercados, eliminar la competencia o aumentar arbitrariamente las ganancias.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Los beneficios del crecimiento son distribuidos equitativa y solidariamente. Los empresarios, los trabajadores y el Estado son responsables de la eficiencia, productividad y progreso de los factores económicos que participan en el proceso productivo”.

Por último el **artículo 90** clarifica en cuanto a la propiedad y la actividades privadas que deben tener una función social y que les da un rango sometido a las leyes que se dicten.

Por todo lo expuesto es imprescindible que la provincia de Río Negro, por un lado comience a intervenir en el mercado inmobiliario remarcando su contribución estratégica en los servicios que el Estado brinda y por otro lado será fundamental llegar solidariamente a los que menos tienen a partir de la ganancia (hasta hoy especulativa) de los beneficiarios del aumento del valor de las parcelas, loteos y tierra urbana y suburbana en general.

Es por ello que la función de un Fondo Solidario que permita intervenir a los municipios en la compra de tierras es urgente para beneficiar a los que no acceden a la tierra para obtener una vivienda adecuada.

Por ello:

Coutoría: Beatriz Contreras, Facundo López y María Inés Maza.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO
SANCIONA CON FUERZA DE
LEY**

Artículo 1°.- Crease el Fondo para la adquisición de tierras de "Carácter Social" en todo el territorio de la Provincia de Río Negro. Entiéndase "Tierras de Carácter Social", a las parcelas y/o lotes destinados a futuros propietarios con ingresos por debajo de la línea de pobreza, en condiciones de vulnerabilidad social.

Artículo 2°.- El Fondo tendrá por objeto asistir y suministrar a los municipios de recursos específicos para la compra de parcelas y/o lotes o terrenos, propiedad de personas físicas y/o jurídicas, con futuro uso habitacional de acuerdo a lo establecido en el artículo 1° de la presente ley.

Artículo 3°.- Cada municipio deberá contar con un padrón o banco de tierras y un padrón único de ciudadanos beneficiarios, actualizado automáticamente y priorizados de acuerdo a un puntaje establecido por el área que establezca el Poder Ejecutivo Municipal.

Artículo 4°.- Los municipios destinarán el Fondo con destinos exclusivos a:

- a) La compra de tierra según lo establecido en el artículo 2°
- b) La compra de tierra que tengan incorporadas mejoras.
- c) La realización de obras de infraestructura o servicios en tierra con el destino especificado en el artículo 1°.

Artículo 5°.- El Fondo estará integrado por:

- a) Partidas presupuestarias específicas
- b) Montos determinados por la Renta Urbana Diferencial
- c) Impuesto inmobiliario adicional aplicable al suelo urbano ocioso



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- d) Demás recursos que se disponga en leyes, decretos específicos con este destino.
- e) Legados y donaciones.

Artículo 6°.- La provincia co-participará de acuerdo a la normativa vigente, trimestralmente a los municipios, el setenta por ciento (70%) de lo recaudado por el Fondo, con el fin establecido en el artículo 1° de la presente ley.

El treinta por ciento (30%) restante de lo recaudado en el Fondo será reservado en una cuenta específica que el Poder Ejecutivo distribuirá de acuerdo a la solicitud de emergencia de los municipios, previa autorización de la Legislatura de la Provincia de Río Negro.

Artículo 7°.- Cada municipio deberá contar con una cuenta con destino específico donde, el Poder Ejecutivo Provincial, realizará los depósitos correspondientes a la co-participación del Fondo.

Los municipios que determinen recuperos por parte de los beneficiarios, previa autorización de la autoridad de aplicación, podrán inyectar esos montos a la cuenta con destino específico, conforme lo determine la reglamentación de la presente ley.

Artículo 8°.- Será Autoridad de Aplicación de la presente, el Ministerio de Hacienda, Obras y Servicios Públicos de la Provincia.

De la Renta Urbana Diferencial.

Artículo 9°.- Se establece para los municipios de la Provincia de Río Negro el derecho de participación en la Renta Urbana Diferencial aplicable a todas las personas, físicas o jurídicas, propietarias o poseedoras de inmuebles que se encuentren dentro de los límites de los ejidos municipales y que hubieran resultado beneficiados con un mayor valor, ajeno a las acciones realizadas por la persona propietaria o poseedora, en función de las obras públicas o actos político-administrativos realizados por el estado municipal, provincial o nacional así como a los emprendimientos que produzcan externalidades sociales, ambientales y urbanísticas dentro del área.

Artículo 10.- Constituyen hechos generadores del derecho de participación municipal en la renta diferencial aquellos actos y hechos administrativos que autoricen específicamente, a partir de la sanción de la presente ley, ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, a incrementar el



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

aprovechamiento de las parcelas permitiendo una mayor área edificada o a la realización de proyectos que generen externalidades.

Artículo 11.- El Poder Ejecutivo del municipio evaluará y dictaminará respecto de la viabilidad y procedencia de cada recategorización o planteo urbanístico en base al criterio más beneficioso para la ciudad.

Artículo 12.- En todos los casos, se propondrá desde el Poder Ejecutivo Municipal la celebración de los correspondientes convenios urbanísticos con los particulares involucrados a los fines de establecer las condiciones, garantías, formas de pago y plazos que garanticen su debido cumplimiento e implementación, los que serán sometidos a aprobación definitiva por el Concejo Deliberante de cada localidad.

Artículo 13.- Son generadores del derecho de participación municipal en la renta diferencial, los siguientes hechos:

1. La incorporación a las áreas urbana y suburbana de los inmuebles clasificados como área rural y la incorporación al área urbana de los inmuebles clasificados como suburbanos.
2. El establecimiento o la modificación de parámetros urbanísticos, del régimen de usos del suelo y de la zonificación territorial sobre parcelas determinadas.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento de las parcelas en edificación, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S) o el Factor de Ocupación Total (F.O.T) en las áreas urbanas de cada municipio.
4. La ejecución de obras públicas, equipamiento y otras, ejecutadas por el Estado y que generen un mayor valor en los inmuebles.
5. La localización e instalación de nuevos proyectos urbanísticos, hoteleros, y demás proyectos de desarrollo y construcción que produzcan externalidades sociales, económicas, ambientales y urbanísticas dentro del territorio provincial y el ejido de los municipios.

Artículo 14.- El número total de metros cuadrados que se considerara como objeto del derecho de participación en la renta diferencial será, para el caso de cada inmueble, igual a la superficie total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, si las hubiere.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 15.- Se requerirá un informe de cada municipio que establecerá el porcentaje de participación que se imputará a la renta diferencial generada en cada caso, el que podrá oscilar entre el diez (10%) y el treinta por ciento (30%) del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas la participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

Artículo 16.- La Autoridad de Aplicación de la presente ley establecerá en un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles, los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinará el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en el artículo 13 de la presente ley.

Artículo 17.- Los derechos de participación en la renta diferencial podrán abonarse a la Dirección de Rentas de la Provincia de Río Negro, mediante cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.
2. Transfiriendo al Municipio una porción del inmueble objeto de la misma, de valor equivalente al monto liquidado.
3. Mediante la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos.

Del Suelo Urbano Ocioso.

Artículo 18.- Llámese Suelo Urbano Ocioso, (Baldío) a toda aquella porción de tierra -parcelas y/o lotes o terrenos- que no presente mejoras sustanciales, esto es, metros cuadrados construidos con fines residenciales y/o comerciales u otros fines autorizados por la legislación vigente.

Artículo 19.- Fijase en el cinco por mil (5%) la alícuota adicional del impuesto inmobiliario prevista en el inciso c) del artículo 5° de la presente, aplicables sobre los inmuebles baldíos urbanos definidos en el artículo anterior.

La reglamentación fijará las pautas para la determinación y liquidación de dicho adicional en forma discriminada, debiendo garantizar su individualización a los efectos de ser asignado al Fondo creado por el artículo 1° de la presente. A tal fin, serán aplicables en un todo las



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

disposiciones contempladas en la ley n° 1622 y las respectivas leyes impositivas del impuesto inmobiliario que se dicten anualmente.

Artículo 20.- Los municipios podrán determinar la urgencia de urbanizar áreas del respectivo ejido urbano, previa autorización de su respectivo Concejo Deliberante.

Artículo 21.- Cuando se concreta, vía ordenanza, lo determinado en el artículo anterior, los inmuebles baldíos circunscriptos en dicha zona abonarán el cinco por mil (5%) más de lo ya establecido en el artículo 19, de alícuota por año en el impuesto inmobiliario, de seguir sin modificarse su situación, pasados cinco años la alícuota tendrá un aumento del quince por mil (15%) más que lo establecido ya incrementado por cada año transcurrido como inmueble baldío u ocioso.

La diferencia tributada según los parámetros mencionados será parte del Fondo establecido en el Art. 1° de la presente.

Disposiciones Finales

Artículo 22.- Las Notificaciones a los propietarios, La forma de efectivizar el pago, liquidación de los montos de contribución, minusvalías, formas de exigibilidad y otras, serán parte de la reglamentación de la presente ley, la que se efectuará antes de cumplirse los sesenta (60) días a partir de la fecha de promulgación.

Artículo 23.- Invitase a los municipios de la provincia a adherir a la presente ley. Los municipios que adhieran a la ley estarán comprendidos en la normativa dispuesta por sus articulados.

Artículo 24.- De forma.