



MUNICIPALIDAD DE VIEDMA
Capital de la Provincia de Río Negro
Capital Histórica de la Patagonia

MUNICIPALIDAD DE VIEDMA CAPITAL DE RIO NEGRO	
09 MAY 2025	
Letra <u>S</u>	Nº <u>1837</u>
ENTRO	
MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS	



PROVINCIA DE RIO NEGRO



Municipalidad de Viedma **ACTUACION PODER EJECUTIVO**

NUMERO: **1837** LETRA: **S**

AÑO: 2025

FECHA: **09-MAY-25**

CAUSANTE: **SUBSECRETARIA DE GOBIERNO Y JUNTAS VECINALES**

DOMICILIO:

S/ **PROYECTO DE ORDENANZA LOTE O LOS HORNOS.**

DIRECCION DE GOBIERNO

NOTA N.º 08 /2025



MUNICIPALIDAD DE VIEDMA
Capital de la Provincia de Río Negro
Capital Histórica de la Patagonia



Viedma
COMUNIDAD

PROYECTO DE ORDENANZA

ANTECEDENTES:

Están dados por el expediente N°. 1837-S-2025 del registro del Poder Ejecutivo Municipal, Ordenanza 7141, Ord 8499 emergencia en hábitat.

FUNDAMENTOS:

El Decreto 787/2019 estableció el 18 de agosto de 2019 como fecha para realizar el sorteo público de los lotes del desarrollo urbanístico denominado "Los Hornos", en el marco del régimen de adjudicación previsto por la Ordenanza N.º 7141. En esa instancia se sortearon ciento cuarenta y dos (142) lotes entre los inscriptos, asignándose titulares y suplentes conforme lo previsto en la normativa vigente.

Luego, el Decreto 1226/2019 reguló el procedimiento para la adjudicación definitiva de los lotes, fijó el precio de venta correspondiente y convocó a los beneficiarios a presentar la documentación exigida por las ordenanzas aplicables, en particular la N.º 7141 y la N.º 5519. En dicho marco, se incorporó como antecedente la Resolución de Presidencia del Concejo Deliberante N.º 244/2019, que aprobó ad referendum del Cuerpo el listado parcial de beneficiarios del loteo "Los Hornos", conforme al Anexo IV del citado decreto.

Posteriormente, mediante el Decreto 1449/2019 se aprobó formalmente lo actuado en los sorteos realizados, validando la asignación efectiva de los lotes a los beneficiarios del loteo "Los Hornos" y ordenando la suscripción de los respectivos contratos de compraventa, en los cuales se establecieron los valores actualizados de las parcelas.

En virtud del Decreto 1348/2021, se introdujeron modificaciones sustanciales sobre el plano original del loteo. La Gerencia de Catastro de la Provincia de Río Negro aprobó los cambios al fraccionamiento original, motivados en particularidades geográficas que dificultaban la ejecución del diseño inicial. Estas modificaciones redujeron la cantidad de parcelas en algunas manzanas —por ejemplo, una de ellas pasó de veintidós (22) a catorce (14) lotes, destinándose uno como reserva fiscal—, implicaron el desplazamiento de otras y la creación de una nueva manzana con veinticuatro (24) lotes, todo lo cual exigió la reubicación de adjudicatarios que ya contaban con asignación previa.

En tal sentido, corresponde precisar que, actualmente, el loteo "Los Hornos" comprende las siguientes manzanas, identificadas catastralmente como: 18-1-G-424, 18-1-G-425, 18-1-G-426, 18-1-G-427, 18-1-G-428, 18-1-G-429, 18-1-G-430 y 18-1-G-431.

En este contexto, fueron convocados los beneficiarios a suscribir los contratos de compraventa conforme los términos de la normativa vigente.

Conforme surge del régimen contractual aprobado por el Decreto N.º 1226/2019, la Municipalidad de Viedma asumió el compromiso de ejecutar diversas obras de infraestructura en el loteo "Los Hornos", entre ellas redes de agua potable, desagües cloacales, energía eléctrica, gas natural, alumbrado público, cordón cuneta, forestación y enripiado de calles, con un plazo de ejecución de treinta y seis (36) meses contados desde



MUNICIPALIDAD DE VIEDMA
Capital de la Provincia de Río Negro
Capital Histórica de la Patagonia



Viedma
COMUNIDAD

la firma del contrato, más un período adicional por causa de fuerza mayor. Asimismo, en el propio contrato se estableció que la entrega de posesión y la autorización para construir quedarían supeditadas a la habilitación total de dichos servicios.

La ejecución de las obras de infraestructura previstas en el marco del loteo "Los Hornos" se ha visto afectada por múltiples factores de origen externo que han impedido su desarrollo conforme al cronograma contractual. Entre ellos, debe señalarse el impacto de la crisis sanitaria derivada de la pandemia por COVID-19, que generó una paralización prolongada de la actividad estatal, así como un reordenamiento de prioridades en materia de inversión pública. A ello se sumaron los recortes progresivos en las transferencias nacionales y provinciales destinadas a municipios, lo que contribuyó al desfinanciamiento generalizado de la obra pública y a una mayor dependencia de los recursos locales.

En el plano interno, el rediseño técnico del fraccionamiento — necesario para resolver dificultades estructurales relacionadas con la topografía y el escurrimiento pluvial, dado que su planteo inicial implicaba una solución hídrica costosa — implicó una modificación sustancial del plano original, con reducción de parcelas, reubicación de adjudicatarios y nuevas exigencias técnicas que impactaron directamente sobre la planificación operativa y financiera de las obras.

A este escenario se agrega el incumplimiento por parte de treinta y siete (37) adjudicatarios, quienes no han aportado al fondo solidario previsto para la financiación de las obras de infraestructura. Esta situación, que representa más de una cuarta parte del padrón de adjudicados, afecta gravemente el flujo económico originalmente previsto y compromete la viabilidad de ejecución integral en los plazos estimados. Cabe destacar que el régimen instituido por la Ordenanza N.º 7141 se basa en un principio de solidaridad contributiva, en virtud del cual los esfuerzos de los adjudicatarios deben dirigirse al sostenimiento del Fondo de Desarrollo Habitacional. Su incumplimiento debilita no solo la recaudación efectiva, sino el sentido distributivo del programa.

Pese a las dificultades señaladas, actualmente se encuentran en ejecución las obras de red de agua potable y cordón cuneta, y se prevé el inicio de la obra de electrificación en el transcurso del presente año. Sin embargo, no están dadas las condiciones técnicas ni financieras para garantizar, en esta etapa, la ejecución total y simultánea del resto de las infraestructuras comprometidas.

En este contexto, y en atención a lo dispuesto por el artículo 7 de la Ordenanza N.º 7141 —que faculta al Poder Ejecutivo a fiscalizar los costos y controlar la ejecución de obras en casos donde las tierras aún no cuentan con todos los servicios exigidos por la normativa vigente—, se considera justificado admitir un diferimiento parcial en la ejecución de las obras.

A tal efecto, se estima razonable autorizar la entrega de posesión de los lotes una vez suscrita la escritura correspondiente, siempre que los mismos cuenten con redes de agua potable, energía eléctrica y cordón cuneta, consideradas como condiciones mínimas e indispensables para la habitabilidad inicial del suelo urbano.

En el marco de esta situación, y tras una serie de encuentros mantenidos con los adjudicatarios, las autoridades municipales definieron un plan de



MUNICIPALIDAD DE VIEDMA
Capital de la Provincia de Río Negro
Capital Histórica de la Patagonia



Viedma
COMUNIDAD

ejecución progresiva de las obras, orientado a garantizar la concreción del proyecto y avanzar en los pasos necesarios para alcanzar la escrituración individual de cada lote. En función de ello, se priorizó la ejecución de la red de agua potable y los cordones cuneta, actualmente en curso y con finalización prevista para el transcurso del presente año. Asimismo, se prevé el inicio de la primera etapa de la red eléctrica en el mismo período. Para los servicios restantes —entre ellos cloacas, gas, enripiado y forestación— se establecerá un nuevo cronograma de ejecución basado en las condiciones reales de financiamiento y en la necesidad concreta de los adjudicatarios de acceder al uso efectivo del lote como herramienta para resolver su situación habitacional.

Cabe señalar que el presente proyecto se enmarca en lo dispuesto por la Ordenanza N.º 7753, la cual asigna a la parcela objeto del fraccionamiento las zonificaciones R3 y C2. Para estas categorías, el Código Urbano exige como infraestructura obligatoria la provisión de alumbrado público y domiciliario, red de agua potable, gas natural, red cloacal, cordón cuneta, desagües pluviales, enripiado y forestación. En atención a este marco normativo y al estado actual de avance de las obras, resulta necesario compatibilizar las exigencias reglamentarias con las posibilidades operativas y presupuestarias reales del municipio, procurando preservar los objetivos urbanísticos sin desatender los derechos sociales de los beneficiarios.

En atención a la situación descripta, y teniendo en cuenta que el régimen contractual vigente establece como condición para la entrega de posesión la habilitación completa de todas las infraestructuras comprometidas, se considera necesario introducir una excepción fundada, que permita armonizar los términos contractuales con las condiciones reales del proceso y con los principios generales del derecho administrativo. En este sentido, y en línea con lo dispuesto por la Ordenanza N.º 7141 en cuanto a la fiscalización técnica y la flexibilidad en materia de infraestructura, se estima jurídicamente viable y socialmente razonable autorizar la puesta en posesión de los lotes una vez firmada la escritura traslativa de dominio, siempre que los mismos cuenten con provisión efectiva de agua potable, energía eléctrica y cordón cuneta. Esta medida, si bien constituye una excepción al contrato original, se apoya en el principio de buena fe, en la necesidad de resguardar el derecho al hábitat de los adjudicatarios cumplidores, y en la facultad del Concejo Deliberante de dictar normas de carácter general y excepcional frente a situaciones no previstas o sobrevinientes.

En este mismo orden de ideas, y a fin de garantizar la continuidad del proceso de regularización y aprovechamiento del suelo urbano disponible, resulta necesario autorizar al Poder Ejecutivo Municipal a establecer los nuevos precios para aquellas parcelas que no han sido entregadas, así como a fijar el procedimiento de adjudicación correspondiente. Tal facultad permitirá adaptar las condiciones de acceso a las realidades económicas actuales, preservar criterios de equidad en la distribución del suelo fiscal remanente y brindar transparencia en el proceso de asignación de lotes disponibles.

Por ello:



MUNICIPALIDAD DE VIEDMA
Capital de la Provincia de Río Negro
Capital Histórica de la Patagonia



Viedma
COMUNIDAD

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE VIEDMA
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:**

ARTÍCULO 1º: Autorizar, con carácter excepcional y transitorio, la entrega de la posesión de los lotes comprendidos en las manzanas 18-1-G-424, 18-1-G-425, 18-1-G-426, 18-1-G-427, 18-1-G-428, 18-1-G-429, 18-1-G-430 y 18-1-G-431, pertenecientes al loteo "Los Hornos", una vez suscrita la escritura traslativa de dominio, siempre que los mismos cuenten con provisión efectiva de agua potable, energía eléctrica y cordón cuneta. La entrega de la escritura correspondiente al adjudicatario habilitará la toma de posesión efectiva del lote y autorizará el inicio de obras particulares, conforme lo dispuesto por el Código Urbano vigente.

ARTÍCULO 2º: Establecer que será condición necesaria para la tramitación de la escritura traslativa de dominio, en relación con los lotes ya adjudicados, encontrarse al día con las obligaciones de pago correspondientes al precio del terreno y a las tasas retributivas de servicios que graven el lote a escriturar.

ARTÍCULO 3º: Disponer el diferimiento de la ejecución de las redes de gas y cloacas, el enripiado de calles y la forestación correspondientes a las manzanas detalladas en el artículo 1º. Las obras mencionadas serán ejecutadas progresivamente conforme a la disponibilidad presupuestaria y la planificación técnica del Poder Ejecutivo Municipal, en el marco de las condiciones excepcionales establecidas por la presente ordenanza.

ARTÍCULO 4º: Autorizar al Poder Ejecutivo Municipal a establecer el procedimiento administrativo para la entrega de posesión prevista en el artículo 1º, debiendo garantizar criterios de equidad, transparencia y cumplimiento normativo.

ARTÍCULO 5º: Autorizar al Poder Ejecutivo Municipal a fijar, mediante acto administrativo fundado, los valores actualizados de venta de aquellas parcelas del loteo "Los Hornos" que no hayan sido adjudicados y/o sin contrato aprobado, y a determinar las condiciones y el procedimiento para su adjudicación y escrituración, incluyendo la posibilidad de considerar a los postulantes suplentes registrados en el marco del sorteo aprobado por el Decreto N.º 787/2019. Dicho procedimiento deberá enmarcarse en lo dispuesto por la Ordenanza N.º 7141 y requerirá que los beneficiarios cumplan con los requisitos allí establecidos.

ARTÍCULO 6º: Disponer que, a los fines del presente régimen, serán de aplicación supletoria las Ordenanzas N.º 5519 y 7141, en todo aquello que no se oponga a lo aquí dispuesto.

ARTÍCULO 7º: Registrar, comunicar al Poder Ejecutivo Municipal, publicar y archivar.