



Provincia del Neuquén
2024

Número:

Referencia: PROMULGACIÓN LEY 3455 - EX-2024-01889612- -NEU-SGRAL

LEY 3455

POR CUANTO

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

CONSORCIOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.º Objeto. La presente ley coordina la inversión pública y privada para promover soluciones habitacionales y de equipamiento social en áreas urbanas y rurales. Su objetivo es fomentar el desarrollo territorial equitativo, abordar la diversidad de la demanda social y reducir el valor del suelo, mediante la asociación entre los sectores público y privado.

Artículo 2.º Ámbito de aplicación. El ámbito de aplicación es todo el territorio provincial, dentro del cual el Estado provincial y los municipios que adhieran, son los encargados de promover la satisfacción progresiva de las necesidades urbanas y habitacionales de los ciudadanos, especialmente de quienes no logran resolverlas por medio de recursos propios.

CAPÍTULO II

CONSORCIO URBANÍSTICO

Artículo 3.º Denominación. Se denomina «Consortio Urbanístico» a la asociación entre entidades gubernamentales y actores privados, ya sean personas humanas o jurídicas, para ejecutar proyectos de urbanización y/o construcción. Este modelo combina recursos y conocimientos, permitiendo realizar proyectos de gran escala con eficiencia y menor riesgo, fomentando la inversión y mejorando la calidad de vida. Las partes aportan terrenos urbanos, periurbanos o rurales, ejecutando obras de urbanización y/o edificación. Como contraprestación reciben unidades inmobiliarias terminadas o terrenos, según lo

acordado.

Artículo 4.º Autorización. Se autoriza la figura jurídica de consorcios urbanísticos como herramienta para fomentar el desarrollo, la planificación integral y participativa en la configuración de entornos urbanos y equitativos seguros dentro de la provincia del Neuquén.

Artículo 5.º Prohibición. Queda expresamente prohibida la utilización de la figura de consorcio urbanístico para convenios que tengan como propósito la creación de áreas residenciales cerradas o que restrinjan el acceso a espacios originalmente públicos a través de la privatización del entorno urbano; y la implementación de consorcios urbanísticos cuyos objetivos sean incompatibles con la planificación territorial y ambiental del municipio donde se lleve a cabo el proyecto de urbanización o edificación.

CAPÍTULO III

DISTRIBUCIÓN Y RETRIBUCIÓN

Artículo 6.º Distribución. La cantidad de unidades inmobiliarias a ser entregadas a cada una de las partes, deberán distribuirse en forma equitativa de acuerdo a la inversión que realicen, y surgirá de los porcentajes que representan el valor inmobiliario del terreno a desarrollar y el valor de la ejecución de obras de infraestructura acordadas en el desarrollo al momento de la firma del convenio, debiendo contemplarse como mínimo movimiento de suelo, apertura de calles, obras de escurrimiento pluvial, redes de distribución de energía eléctrica, agua potable y cordón cuneta; red cloacal y gas natural en caso de existir factibilidad, y además, en la entrega de lotes, se deberá contar como mínimo con 2 (dos) opciones de planos para la construcción de viviendas unifamiliares.

Artículo 7.º Retribución en inmuebles. Los organismos del sector público provincial y municipal podrán otorgar, como retribución por los desarrollos urbanísticos, otros inmuebles, ya sean urbanizados o no, siempre que la valuación, realizada conforme al procedimiento indicado en el artículo 8 inciso g) de esta ley, sea equivalente o menor al valor de los inmuebles involucrados en el proyecto, o menor.

CAPÍTULO IV

DOCUMENTACIÓN Y CONVENIOS

Artículo 8.º Documentación. Para la aprobación y ejecución del convenio se requiere la siguiente documentación:

- a) Certificado de aptitud hídrica.
- b) Factibilidades de servicio firmadas por los entes prestatarios.
- c) Estudio de suelo que demuestre la viabilidad de la urbanización.
- d) Estudio de impacto ambiental.
- e) Anteproyecto de urbanización conforme legislación vigente aplicable y obtención de la aptitud urbanística previa.
- f) Documentación que respalde la titularidad de la tierra y la inexistencia de gravámenes, inhabilitaciones y/o interdicciones sobre dicho predio.
- g) Tasación de la tierra que surgirá del promedio de tres tasaciones diferentes, realizadas en la misma fecha, por tres inmobiliarias de la zona, según los indicadores urbanísticos propuestos.
- h) Cómputos y presupuestos de obra elaborados por el desarrollador.

- i) Documentación que respalde la capacidad para realizar ese tipo de obras.
- j) Póliza de garantía de obras por el total de la inversión.

Artículo 9.º Convenio Urbanístico. Se denomina «Convenio Urbanístico» al instrumento jurídico que formaliza acuerdos entre la Administración provincial, municipal y agentes privados para ejecutar acciones o proyectos específicos que hagan más eficaz el desarrollo de la actividad urbanística.

Artículo 10.º Contenido del convenio. El convenio de consorcio urbanístico debe contener de manera precisa:

- a) Objetivo del convenio a celebrar, metas y plazos parciales y totales.
- b) Especificar prestaciones a las que se obligan cada una de las partes.
- c) Detallar formas de control periódico.
- d) Especificar la cantidad de unidades inmobiliarias o soluciones habitacionales para cada parte.

Artículo 11 Fideicomiso. El Poder Ejecutivo provincial podrá determinar diferentes instrumentos jurídicos que garanticen el resguardo de la inversión estatal, como fideicomisos, etc.

CAPÍTULO V

AUTORIDAD DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES FINALES

Artículo 12 Autoridad de aplicación. La autoridad de aplicación será designada conforme al ámbito de competencia:

- a) **Ámbito provincial:** en el caso de tierras de dominio provincial o desarrollos gestionados por el Poder Ejecutivo provincial, la autoridad de aplicación será la ADUS/IPVU, o el organismo que lo remplace.
- b) **Ámbito municipal:** para tierras de dominio municipal o desarrollos gestionados por el órgano Ejecutivo municipal, la autoridad de aplicación será el organismo o sector responsable de la problemática habitacional en cada municipio.

Estos organismos tienen la obligación de mantener un registro detallado de los convenios urbanísticos correspondientes.

Artículo 13 Actuación de los organismos del sector público. La actuación de los organismos del sector público provincial y municipal que participen en el régimen establecido por esta ley estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 687 de Obras Públicas, Ley 2141 de Administración Financiera y Control, y Ley 3074 Contratos de Asociación Público-Privada.

Artículo 14 Invitación a los municipios. Se invita a los municipios a adherir a la presente ley.

Artículo 15 Reglamentación. La presente ley debe ser reglamentada por el Poder Ejecutivo dentro de los 90 días de su promulgación.

Artículo 16 Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura Provincial del Neuquén, a los ocho días de agosto de dos mil veinticuatro.

Isabel Ricchini
Secretaria de Cámara
H. Legislatura del Neuquén

Gloria Argentina Ruiz
Presidenta
H. Legislatura del Neuquén

Registrada bajo número: 3455

POR TANTO:

Téngase por Ley de la Provincia, cúmplase, comuníquese, publíquese y dese al Registro y Boletín Oficial y archívese.