

## **DECRETO-2026-286-E-GDESDEGSDE**

SANTIAGO DEL ESTERO, VIERNES 13 DE FEBRERO DE 2026

Referencia: Reglamento Ley N°7.406

VISTO: La Ley 7.406

CONSIDERANDO:

Que la Ley Provincial N° 7.406 instituyó un Régimen de Modernización y Articulación para la Regularización Territorial, orientado a optimizar el funcionamiento del sistema provincial mediante herramientas que perfeccionan los procedimientos y fortalecen la capacidad operativa del Estado. Que el mencionado régimen debe interpretarse como una política de mejora continua en materia territorial, que armoniza y actualiza los instrumentos existentes, promoviendo un esquema de actuación más coordinado, eficiente y transparente, en beneficio tanto de la Administración como de los ciudadanos y los operadores del sistema.

Que, en tal sentido, la norma impulsa una articulación institucional sistemática entre el Registro General de la Propiedad Inmueble y la Dirección General de Catastro, estableciendo mecanismos de integración e intercambio de información que permiten asegurar la trazabilidad de antecedentes, la concordancia técnica y registral, y la reducción de inconsistencias que afectan la eficacia del tráfico jurídico inmobiliario.

Que, asimismo, el régimen instituido propicia una vinculación ordenada y técnicamente sustentada entre el Estado y los profesionales intervinientes, consolidando circuitos de trabajo que favorecen la calidad de la documentación, la estandarización de criterios, la previsibilidad de los actos y la mayor celeridad de los trámites, bajo pautas claras de coordinación.

Que la Ley contempla, además, dispositivos institucionales y operativos para la planificación y regularización de zonas rurales urbanizadas, exigiendo intervención técnica previa y actuación articulada entre los organismos competentes, a fin de asegurar soluciones dominiales consistentes, sostenibles y acordes a la realidad territorial.

Que, del mismo modo, se prevén procedimientos específicos vinculados a inmuebles del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo, con el propósito de asegurar su escrituración, registración e inscripción dominial, mediante circuitos administrativos directos, eficientes y debidamente controlados, garantizando un cumplimiento uniforme de los objetivos fijados por la norma.

Que el artículo 12 de la Ley Provincial N° 7.406 impone al Poder Ejecutivo el deber de reglamentar sus disposiciones, en todo cuanto es de su competencia. Resultando necesario dictar el presente decreto a fin de precisar modalidades de aplicación, determinar competencias operativas y establecer secuencias procedimentales claras, asegurando la implementación efectiva, homogénea y verificable del régimen instituido.

Por ello

EL SEÑOR GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DECRETA:

**ARTICULO 1°.-** Reglaméntese el ARTÍCULO 3 de la Ley 7406 que modifico el inciso 4) del artículo 16/ de la ley N°3662.

**I-Informe Previo.** El profesional Escribano deberá solicitar un informe previo del inmueble conforme las siguientes pautas:

a)-En caso que se tuviera individualizado al inmueble, el profesional Escribano solicitará a la Dirección General de Catastro un "Informe Parcelario" El pedido deberá ser solicitado vía página Web de la Dirección de Catastro.

b) -En caso de no contar con la individualización del inmueble, el profesional Escribano podrá solicitar el Informe Parcelario para trámites de Cesión de Acciones y Derechos Posesorios mediante:

1-Acceso web que se habilitará al efecto en el menú actual para Escribanos, a través de una nueva pestaña que se denominará "Informe Parcelario para trámites de Cesión de Acciones y Derechos Posesorios";

2-Mediante nota que se tramitará por expediente electrónico.

En ambos casos el profesional Escribano deberá ingresar una descripción parcelaria con la mayor información posible (ubicación, linderos y todo otro dato que considere de relevancia para la identificación del inmueble) como así también indicar si el mismo cuenta o no con antecedentes de dominio y plano de levantamiento territorial para prescripción adquisitiva.

## II- Registro de Cesión y derechos posesorios.

La Dirección General de Catastro creará en su ámbito el pertinente Registro donde se asentarán las cesiones y derechos posesorios. A tal fin el profesional escribano una vez instrumentada la Cesión deberá remitir a la Dirección General de Catastro una copia de la misma a los efectos de incorporarlo al Registro. Tal presentación podrá ser:

a- Por nota de rigor y copia del documento;

b - Tramitarlo vía web de Catastro.

**ARTÍCULO 2.-** Reglamentase ARTICULO 5/ de la Ley 7406 que incorpora el artículo 3 bis / de la Ley 5402.

Área de Planificación de Zonas Rurales Urbanizadas (APZRU).

El Área de Planificación de Zonas Rurales Urbanizadas funcionará en el ámbito de la Dirección General de Tierras y tendrá competencia sobre los inmuebles de carácter público o privado ubicados fuera de los ejidos municipales o dentro de la jurisdicción de las Comisiones Municipales. A tales efectos considérese objeto de regulación aquellos inmuebles que manteniendo formalmente su condición jurídica, catastral y/o impositiva de inmuebles rurales, se constituyen en zonas de procesos urbanos efectivamente consolidados, o proyectos con vocación de urbanización incipiente, encontrándose expresamente comprendidos los fraccionamientos rurales, aquellos loteos o barrios no consolidados ni constituidos regularmente, los emprendimientos inmobiliarios aislados, las urbanizaciones privadas sin integración territorial, las áreas intersticiales o periurbanas que se encuentren contiguas a los Municipios y no incorporadas formalmente a los ejidos de los mismos.

Será la autoridad de aplicación ante la cual deberán presentarse los proyectos de emprendimientos y desarrollos urbanísticos previstos en los terrenos mencionados, los que serán objeto de evaluación correspondiente con criterios de sustentabilidad ambiental, accesibilidad, integración territorial, y uso racional del suelo debiendo exigir el cumplimiento de las condiciones de desarrollo urbanísticas correspondientes: entre otros requisitos- apertura de vías de circulación, reservas para espacios comunes, provisión de servicios públicos y toda otra normativa aplicable.

Recibida la presentación y constatado el cumplimiento de los requisitos formales, el APZRU remitirá las actuaciones a la **Dirección General de Catastro**.

La **Dirección General de Catastro**, con el objeto de garantizar la observancia de los parámetros de accesibilidad, infraestructura urbana, uso del suelo, factibilidades técnicas y toda pauta necesaria para una adecuada planificación y ordenamiento territorial, emitirá el informe correspondiente, aprobará el plano y devolverá las actuaciones al APZRU.

Verificado el cumplimiento integral de los requisitos establecidos, la autoridad de aplicación podrá autorizar la ejecución de las obras del emprendimiento.

Dispóngase que la autorización del APZRU constituirá requisito indispensable para que los prestadores de servicios públicos procedan a habilitar conexiones y suministros en los inmuebles comprendidos en el presente régimen. A tal efecto, los organismos públicos y prestadores de servicios no podrán otorgar habilitaciones, factibilidades ni conexiones sin la previa aprobación del proyecto emitida por el APZRU.

Facultase al APZRU para:

- a) El Poder Ejecutivo determinara los requisitos y condiciones a los que deberán ajustarse los proyectos. A tal fin y hasta tanto se dicte las normativas específicas la autoridad de aplicación podrá aplicar las exigencias legales y técnicas contenidas en el Código de Ordenamiento Urbano y Edificación y sus modificatorias de la Municipalidad de la Capital y/o en disposiciones específicas que al efecto se encuentren vigentes en la misma.
- b) Requerir informes, dictámenes o intervenciones técnicas a los organismos públicos que estime pertinentes.
- c) Realizar inspecciones y verificaciones in situ a efectos de constatar la adecuación del proyecto.
- d) Intimar a los interesados a efectuar las modificaciones que resulten necesarias para la aprobación.
- e) Rechazar los proyectos que no cumplan con los requisitos legales, técnicos o urbanísticos exigidos.
- f) Informar a los prestadores de servicios públicos sobre el rechazo, parcial o definitivo, de los proyectos o emprendimientos urbanísticos en las zonas rurales urbanizadas a los efectos de que tomen conocimiento sobre la imposibilidad de habilitar conexiones y/o suministros en los inmuebles comprendidos.

**ARTÍCULO 3.-** Reglamentase el ARTICULO 5/ de la Ley 7406 que incorpora el artículo 3 Ter / de la Ley 5402.

Determinación de superficies y regularización dominial.

La Dirección General de Tierras determinará las superficies que podrán destinarse a la construcción de viviendas, conforme a los requerimientos efectuados por el organismo competente en materia habitacional.

A efectos de la regularización dominial de los inmuebles donde se ejecuten viviendas sociales, en cualquiera de sus tipologías, una vez finalizada la obra se otorgará al beneficiario por intermedio de Escribanía de Gobierno un Acta de Dominio Provisorio, en la cual deberán consignarse las restricciones, obligaciones y condiciones de uso establecidas por la normativa vigente.

La **Dirección General de Catastro** confeccionará el plano correspondiente para su posterior inscripción en el Registro General de la Propiedad Inmueble.

Transcurrido el plazo de diez (10) años desde el otorgamiento del Acta de dominio Provisorio y acreditado el cumplimiento de las obligaciones restantes a cargo del beneficiario, podrá gestionarse la escritura traslativa de dominio y su inscripción registral.

Cumplidas dichas condiciones, las actuaciones serán remitidas a la Escribanía de Gobierno para la confección de la escritura y su posterior inscripción en el Registro General de la Propiedad Inmueble.

Publicidad registral.

A fin de asegurar la oponibilidad frente a terceros, las escrituras otorgadas en el marco de la Ley N/5.402/84 deberán inscribirse en el Registro General de la Propiedad Inmueble, haciendo expresa referencia a la citada ley y a las limitaciones y obligaciones que de ella surgen y se incorporen en la escritura respectiva.

**ARTÍCULO 4.-** Reglaméntese el artículo 9 dela ley N/7406:

La Dirección General de Bosques y Fauna, remitirá una rogatoria a la **Dirección de Catastro de la Provincia**, solicitando la toma de razón y el envío al Registro General de la Propiedad Inmueble para su inscripción en el rubro 9.

En dicha rogatoria deberá acompañar:

- a) Resolución de aprobación del Plan Productivo;
- b) Plano del inmueble inscripto en la DGC vigente;

- c) Plano del Plan Aprobado;
- d) Antecedentes dominiales;
- e) Georreferencia de la parcela afectada a Reserva Forestal en el Plan autorizado.

**ARTÍCULO 5º.-** Reglaméntense los artículos 9 y 10 de la ley N/7406.

Determinase la operatividad directa de los establecido en los artículos 9 y 10, en consecuencia el Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo IPVU establecerá y generara el procedimiento y los formularios necesarios para que los particulares lleven a cabo las gestiones tendientes a iniciar el trámite de registración del inmueble, el cual deberá estar instrumentado a través de un sistema preferentemente vía web a fin de facilitar el inicio y logro de los objetivos establecidos por la Ley 7.406 .