

ORDENANZA

VISTO

La ley Nº 11.449 de ACCESO JUSTO AL HABITAT sus leyes y decretos derivados en la provincia de Buenos Aires.

Que la presente ordenanza se sanciona por la mayoría absoluta de votos de la Asamblea compuesta por los miembros del Concejo Deliberante y un número igual de mayores contribuyentes de impuestos municipales.

CONSIDERANDO

Que el Decreto Ley 8912/77 estableció el marco general para el Ordenamiento Territorial y Usos de Suelo en la provincia de Buenos Aires y otorgó a los municipios la responsabilidad primaria en cuanto a la planificación, organización y gestión sobre sus territorios locales.

Que la Ley Provincial 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, sancionada en noviembre del año 2012, promulgada y reglamentada por el Poder Ejecutivo en diciembre del 2013, tiene por objeto la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, definiendo como principios rectores el derecho a la ciudad y la vivienda, su gestión democrática, la función social de la propiedad y el reparto equitativo de las cargas y beneficios del proceso de urbanización.

Que si bien en las últimas décadas se ha logrado el reconocimiento de diferentes derechos sociales, aun en periodos de crecimiento económico no se ha alcanzado la realización plena del acceso al suelo y a un hábitat digno, por lo que resulta fundamental la generación de nuevos instrumentos legales y de gestión en todos los niveles de gobierno, a los fines de regular su mercado.

Que, cuando la valorización del suelo tiene origen en la acción estatal y no en la de propietarios privados, el Estado debe recuperar parte de ese incremento a fin de promover el acceso justo al hábitat mediante la implementación de fondos de desarrollo urbano, bancos de tierras y otros instrumentos de actuación, generados a partir de recursos extra -presupuestarios.

Que la Ley 14.449, en su Sección V: "Acceso al suelo para la promoción del hábitat y participación en las valorizaciones inmobiliarias generadas por la acción urbanística", define claramente las acciones que debe llevar adelante un municipio y las atribuciones que surgen de ellas;

Que el artículo 46º establece los hechos generadores de la participación del municipio en dichas valorizaciones, sobre los cuales se estructura la presente Ordenanza;

Que el artículo 47º establece que la participación de los municipios en las valorizaciones inmobiliarias establecidas -cuando estas correspondan-, tienen carácter adicional y complementario a las cesiones establecidas en el artículo 56º del Decreto Ley 8.912/77 y sus modificatorias.

Que el artículo 48º establece las situaciones y momentos de exigibilidad, reglamentando que el Municipio deberá determinar de oficio el monto y plazo de pago de la contribución;

Que el artículo 49º, establece distintas formas de pago;

Que es claro y visible que la valorización de las propiedades -por consideraciones ajenas a las del propietario del suelo- es diferente conforme el lugar en el que se encuentren localizadas -áreas, zonas, tipo de calles, infraestructura, cercanía a espacios públicos, sitios de paisaje, usos comerciales o residenciales exclusivos y otras- y por las disposiciones administrativas vigentes o ampliadas -superficie a construir, disposiciones físicas que contribuyan a una estética del lugar, usos permitidos, usos prohibidos, etc.-, es razonable que se establezcan porcentajes diferentes, según el caso, en la participación de la valorización por efecto de acciones del Estado;

Que en consecuencia, con el considerando anterior, el artículo 50º dictamina que los Municipios deben establecer por ordenanza una contribución obligatoria no inferior al 10% de la valorización inmobiliaria, reconociendo en toda su magnitud las diferencias de valor que se producen en sus territorios;

Que el artículo 51º señala especialmente la contribución por participación de los grandes desarrollos inmobiliarios -clubes de campo, barrios cerrados y toda otra forma de urbanización cerrada, incluyendo los cementerios privados y las grandes superficies comerciales-, estableciendo un pago a cuenta de como mínimo el 10% de la superficie total de los predios afectados o sus equivalentes en dinero o suelo urbanizable;

Que estas consideraciones de Ley son consistentes con otras normas aplicadas en municipios argentinos desde hace años, con legislación de otros países, con recomendaciones de organismos bancarios internacionales y con abundante literatura especializada en el tema;

POR ELLO:

LA ASAMBLEA DE CONCEJALES Y MAYORES CONTRIBUYENTES en uso de sus facultades, sanciona con fuerza

de-----
--

ORDENANZA-----

ARTÍCULO 1º: Incorpórese en la Ordenanza Fiscal, el Capítulo XXVIII “Contribución obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria”, conteniendo el siguiente articulado:

Artículo 251º: Establécese a favor de la Municipalidad de Mar Chiquita el cobro de la “Contribución obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria” aplicable por los hechos generadores enunciados en el artículo 46º de la Ley 14.4449 de Acceso Justo al Hábitat, con los alcances previstos en esta Ordenanza que produzcan un incremento de valor en los inmuebles localizados dentro de los límites del partido.

ARTÍCULO 2º: Valorización inmobiliaria. A los fines de la participación municipal el cobro de la contribución obligatoria, se entiende por valorización inmobiliaria a todo incremento del valor de un inmueble ocasionado por acciones emprendidas por el Estado ajenas a las intervenciones del titular de la propiedad y, por lo tanto, susceptibles de ser recuperados públicamente. Esta valorización se expresa en las diferentes valuaciones de los inmuebles beneficiados, previa y posterior a la ocurrencia de cualquiera de los hechos generadores, por cambios en las normas de ordenamiento territorial o autorizaciones administrativas que posibilitan mayores aprovechamientos en cuanto a subdivisión del suelo, usos, intensidad de ocupación edificatoria y poblacional, o bien por la ejecución de obras, equipamientos, infraestructuras u otro tipo de acciones estatales.

ARTÍCULO 3°: Contribución Obligatoria sobre la Valorización

Inmobiliaria. Las contribuciones sobre las valorizaciones inmobiliarias son las imposiciones tributarias establecidas a fin de recuperar la valorización producida, o parte de ella, sobre inmuebles de dominio privado de los particulares a causa de las acciones emprendidas por el Estado.

ARTÍCULO 4°: Carácter de la Contribución. Las contribuciones obligatorias sobre las valorizaciones inmobiliarias son de carácter adicional a otras exigencias urbanísticas, por lo tanto se harán efectivas en forma complementaria a las cesiones establecidas en el Art. 56º del Decreto Ley 8912/77, las restricciones al dominio aplicables al inmueble, la provisión de infraestructuras de servicios exigidos según el área/zona de localización, así como a las obras requeridas por las normas vigentes para la factibilidad o autorización de urbanizaciones, subdivisiones o construcciones. La contribución se determinará ante cada acto administrativo referido a un hecho generador, en tanto cada uno de ellos constituye una nueva y diferente valoración sobre los inmuebles.

ARTÍCULO 5°: Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias originadas en la acción urbanística aquellos establecidos por la Ley 14.449, artículo 46º.

ARTÍCULO 6°: Sujetos de pago. Son sujetos de pago de la “Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria” los propietarios o poseedores de los inmuebles valorizados.

ARTÍCULO 7°: Autoridad de Aplicación. Designase como Autoridad de Aplicación a la Secretaría General, quien llevará adelante el procedimiento administrativo de determinación de la “Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria” en conjunto con la Secretaría de Turismo, Ambiente y Planeamiento.

ARTÍCULO 8°: Determinación de la contribución. El monto de la “Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria” será determinada de oficio por la autoridad de aplicación, y calculada sobre la diferencia entre la valuación fiscal determinada de los inmuebles beneficiados, previa y posterior a la ocurrencia de cualquiera de los hechos generadores, considerando el total del área neta edificable, después de estimar y descontar las superficies de calles públicas y cesiones correspondientes. El monto de la contribución obligatorias deberá mantenerse dentro de un rango no inferior al diez por ciento (10%) de la valorización inmobiliaria generada ni superior al máximo establecido por la instancia superior de justicia en materia de constitucionalidad para la regulación del uso de usos de suelo por parte del Estado, según lo dispuesto por el Art. 50 de la Ley 14.449.

Siempre que sea posible se priorizará como unidad de cálculo el valor de metro cuadrado del inmueble en su constitución original y previa al hecho generador y el valor del metro cuadrado con posterioridad al mismo. En los casos que el Municipio ejecute infraestructuras de servicios u obras, el costo de las mismas deberá adicionarse a la compensación determinada.

ARTÍCULO 9°: Contribuciones. Los montos de las contribuciones obligatorias serán determinados por el Municipio dentro del rango enunciado y de acuerdo con las pautas dispuestas en el Art. 8° de la presente

a) Contribuciones obligatorias originadas en modificaciones de la delimitación de las Áreas o autorizaciones particulares de mayores aprovechamientos, mínimo (10%):

- Incorporación al Área Urbana de predios localizados en Áreas Complementaria o Rural.

-Incorporación al área Urbana de predios localizados en Zonas de Reserva de Ensanche Urbano del área Complementaria.

-Incorporación al Área Complementaria de predios localizados en Área Rural.

-Autorización de programas o proyectos particulares, previstos en la normativa vigente sobre predios adyacentes al Área Urbana, que otorguen mayores posibilidades de parcelamiento y/o intensidad de ocupación (Por ej. Programa de Lotes con Servicios o Proyectos Urbanísticos Integrales). Predios rurales o complementarios. Predios localizados en Zonas de Reserva de Ensanche Urbano o zona equivalente de ampliación urbana, ya planificada y delimitada en la normativa de ordenamiento territorial municipal vigente del área Complementaria.

b) Contribuciones obligatorias originadas en modificaciones de la Zonificación o autorizaciones de mayores aprovechamientos, dentro de la misma Área, mínimo (10%):

- Creación de Zonas Residenciales Extraurbanas en Áreas Complementarias o Rural.

- Creación de nuevas Zonas, herramientas de desarrollo urbano o modificaciones del régimen de usos y/o indicadores que posibiliten mayores aprovechamientos e intensidad de ocupación en una Zona existente.

- Autorización, en cualquiera de las Zonas del Área Urbana, de programas o proyectos especiales, que otorguen mayores posibilidades de parcelamiento y/o intensidad de ocupación, previstos en la normativa vigente, (Por ej. Programa de Lotes con Servicios o Proyectos Urbanísticos Integrales).

c) Contribuciones obligatorias originadas en autorizaciones administrativas que permitan grandes desarrollos inmobiliarios, mínimo (10%), clubes de campo, urbanizaciones o barrios cerrados, cementerios privados, grandes superficies comerciales (Ley Pcial. 12.573) u otros desarrollos.

d) Contribuciones obligatorias originadas en ejecución de obras públicas, mínimo (20%) cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.

e) Contribuciones obligatorias originadas en otros hechos, obras, acciones o decisiones administrativas, mínimo (10%) que, en conjunto o individualmente, incrementen el valor de un inmueble, posibiliten usos más rentables o aprovechamientos con una mayor intensidad de ocupación, el Municipio deberá realizar un estudio pormenorizado a fin de evaluar su asimilación a los hechos antes enunciados, y en caso de no resultar asimilables definir el monto de la contribución obligatoria acorde a la valorización inmobiliaria generada.

ARTÍCULO 10°: Formas de pago. La contribución obligatoria podrá efectivizarse mediante la cesión de suelo, inmuebles o bien en dinero efectivo.

Las formas previstas, de aplicación alternativa o combinada son:

- Cediendo al municipio una **porción del inmueble objeto de la participación**, del valor equivalente al monto de la contribución.

- Cediendo al municipio **inmuebles localizados en otras zonas** del área urbana y/o complementaria linderos al área urbana, accesibles desde vía pública y conforme a los criterios de localización adecuada establecidos por la Ley Provincial 14.449, art. 15°, inc. A), previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, incorporando las valorizaciones producidas por la aprobación del emprendimiento y por la modificación de la norma urbanística que se requiera.

- Abonando **en dinero efectivo** el monto correspondiente a dicha contribución, el cual será destinado exclusivamente a la construcción o mejoramiento de viviendas, obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos sociales en sectores de asentamientos o viviendas de población de bajos recursos.

Las porciones de inmueble a ceder serán definidas por la autoridad de aplicación y deberán guardar similitud con las condiciones promedio del

mismo. Las mismas ingresarán al Departamento Ejecutivo a los fines de los destinos previstos, para lo cual se generará una Cuenta Especial para Fondo de Mejoramiento del Hábitat.

ARTÍCULO 11°: Momento de exigibilidad. La contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria generada por la acción urbanística será exigible al propietario o poseedor de un inmueble, en las siguientes situaciones:

- Cuando solicite un permiso de urbanización, subdivisión y/o construcción y el mismo sea aprobado.
- Cuando se efectivice el cambio de uso del inmueble como resultado de una modificación del régimen o zonificación del suelo.
- Cuando se produzcan actos que impliquen transferencia de dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquellos resultantes de herencias y donaciones sin cargo.

ARTÍCULO 12°: Plazos de pago. Los plazos de pago serán determinados de oficio por el Municipio de acuerdo a lo establecido por la Ley 14.449, art. 48°, con los alcances previstos en el presente artículo.

Cualquiera fuera el hecho generador, cuando se produzcan actos de transferencia de dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquellos resultantes de herencias y donaciones sin cargo, la contribución se efectivizará en simultaneo a dicho acto.

1. Modificaciones de Áreas, modificaciones de Zonificación dentro de la misma Área o autorizaciones de mayores aprovechamientos.

- a) Cuando las modificaciones normativas de Áreas y/o Zonas sean gestionadas por el Municipio en respuesta a solicitudes particulares, las contribuciones obligatorias se efectivizarán al momento de la convalidación provincial y entrada en vigencia de la Ordenanza sancionada, compromiso que será expresamente incluido en un Convenio urbanístico celebrado a esos efectos.
 - b) Cuando las modificaciones sean impulsadas por el Municipio por actualización de sus normas de ordenamiento territorial y de acuerdo a las características del caso, se definirá si las contribuciones se efectivizarán al momento de la convalidación provincial y entrada en vigencia de la Ordenanza sancionada, -compromiso que será expresamente incluido en un Convenio urbanístico celebrado a esos efectos. O bien, cuando se aprueben urbanizaciones, subdivisiones o construcciones sobre los predios.
 - c) Cuando el municipio autorice la ejecución de programas o proyectos particulares previstos en la normativa vigente que otorguen mayores posibilidades de parcelamiento y/o intensidad de ocupación (por ej. Programa de Lotes con servicios o proyectos urbanísticos integrales) y la contribución se constituya como una porción del inmueble a intervenir, o equivalente en inmuebles localizados en otras zonas, la cesión se hará efectiva al momento de su aprobación final -previamente detallada en los planos de propuesta de acuerdo a lo determinado por el Municipio-. Cuando la contribución sea en dinero efectivo se concretará, del mismo modo, en simultáneo a dichas aprobaciones.
- b) **Contribuciones obligatorias originadas en autorizaciones administrativas que permitan grandes desarrollos inmobiliarios.**
- a) Cualquiera sea el tipo de desarrollo y la forma de pago, la contribución obligatoria se efectivizará un simultaneo a la concreción de las autorizaciones administrativas de aprobación final de las propuestas.
 - b) Cuando los desarrollos inmobiliarios en cuestión tengan una superficie superior a los 5.000 m². los sujetos obligados al pago de la contribución establecida por el Municipio, podrán ceder como pago a cuenta de la

determinación definitiva, sujeto al cómputo de equivalencia y valorización final, el 10% de la superficie total de los predios afectados o sus equivalentes en dinero o suelo urbanizable (Ley Pcial. 14.449, art. 51°). El saldo correspondiente, cualquiera sea la forma de pago prevista en el artículo 10° de la presente, se ajustará a la determinación del monto total de la contribución y se efectivizará en simultáneo a la concreción de las autorizaciones administrativas de aprobación final de las propuestas.

3. Contribuciones obligatorias originadas en ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.

a) La contribución obligatoria se podrá efectivizar a partir del momento de finalización de la obra, en porciones de inmuebles o bien en dinero en un único pago o en cuotas proporcionales sin exceder los 36 meses.

b) Cuando se solicite un permiso de urbanización, subdivisión y/o construcción y el mismo sea aprobado, la contribución se efectivizará sin dilaciones en simultáneo a la concreción de las autorizaciones administrativas de aprobación final de las propuestas.

4. Contribuciones obligatorias originadas en otros hechos, obras, acciones o decisiones administrativas que en conjunto o individualmente incrementen el valor de un inmueble a los fines de definir el plazo de pago, el Municipio evaluará su posible asimilación a los casos definidos. De no resultar asimilable a ninguno de los hechos previstos, analizará el caso y dispondrá el plazo de pago correspondiente.

ARTÍCULO 13°: Modo de Implementación. Ante cada uno de los hechos generadores de valorizaciones inmobiliarias, la autoridad de aplicación municipal iniciará un procedimiento administrativo a fin de hacer efectivo el cobro de la contribución obligatoria correspondiente, incluyendo la **determinación de su monto** (arts. 8°), **la forma y el plazo de pago** (arts. 10° y 12°), así como las cláusulas acordes a las particularidades del caso, atendiendo en todos sus conceptos a las urgencias y demandas locales de hábitat, con primacía del interés público y colectivo de la comunidad. En los casos indicados en el art. 12°, incs. 1a) y 1b), o cuando la característica del hecho generador lo requieran y resulte conducente para efectivizar la contribución obligatoria determinada, se celebrarán los Convenios urbanísticos correspondientes entre la secretaría de Turismo Ambiente y Planeamiento y los particulares interesados. Cuando la forma de pago en dinero sea financiada en cuotas, estas comprenderán los intereses que aplique el Banco de la Provincia de Buenos Aires para sus operaciones de descuento resguardando que el pago correspondiente no se convierta en irrisorio.

ARTÍCULO 14°: Aquellos grandes desarrollos inmobiliarios alcanzados por el artículo 46° inc. F) de la Ley Provincial 14.449, receptados por el art. 9, inc. C) de la presente Ordenanza General, que hubieran regularizado su situación en el marco de un empadronamiento por encontrarse en infracción a la normativa vigente deberán dar cumplimiento a la totalidad de los presupuestos establecidos en la presente y acreditar el pago de la contribución obligatoria correspondiente en forma previa a la subdivisión de las parcelas.

ARTÍCULO 15°: Están exentos del pago de la contribución por valorización:

1. El Estado Nacional, Provincial y Municipal.
2. La construcción de edificios públicos destinados a la enseñanza, la salud, el deporte y/o actividades culturales.

3. Las sociedades de fomento, bibliotecas populares, destacamentos de Bomberos Voluntarios, u otras entidades de bien público reconocidas por la Ley Nacional 27.218 o las que en su posterioridad la reemplacen.

ARTÍCULO 16°: Comuníquese, Regístrese y Publíquese.

ORDENANZA N° 064

**DADA EN EL RECINTO DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE A LOS
28 días del mes de Julio de 2021**