Chascomús, 5 de Diciembre de 2023

Sr. Presidente del

Honorable concejo deliberante

Andres Sanucci

VISTO:

Las facultades conferidas por el artículo 109 de la Ley Orgánica de las Municipalidades, la Ordenanza Fiscal e Impositiva N° 5525 y normas concordantes, y

CONSIDERANDO:

Que es necesario contar con la aprobación de las normas que hacen a las finanzas y al plan de gobierno municipal.

Que, dadas las circunstancias actuales nos encontramos frente a la necesidad de:

* Proveer suelo urbanizado, con localización adecuada (acceso a servicios) y a bajo costo.
* Integración socio-urbanística.
* Ciudad equitativa

Para ello debemos hacer realidad los Principios rectores de la Ley de Acceso Justo al Hábitat, Ley Provincial Nº 14.449 en cuanto al Derecho a la ciudad y la vivienda.-

La propiedad inmueble cumple su función social cuando respeta las exigencias y determinaciones expresadas en las leyes y normas generales, así como en los planes, proyectos y reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, con el fin de garantizar la calidad de vida, el uso ambientalmente sostenible del territorio y la justicia social.

El reparto de cargas y beneficios, es el principio que promueve que todos los ciudadanos participen de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano de manera equitativa, evitando que los propietarios de los lotes e inmuebles obtengan beneficios de la valorización del suelo que hayan sido generados colectivamente, por ejemplo a través de la provisión de los mejoras urbanas o cambios en los indicadores de usos del suelo. Esta mayor valorización de un inmueble o la posibilidad de obtener una renta mayor debido a la inversión pública realizada (plusvalía), debe gestionarse en favor del bien común.

Las acciones mediante las cuales el poder público puede recuperar una parte del mayor valor generado por su intervención, ya sea a través de regulaciones urbanísticas u obras, se basan en el principio de Justa Distribución de Cargas y Beneficios. La plusvalía es un instrumento de gestión que prioriza el desarrollo y promueve el uso eficiente del suelo urbano.

La Ley de Acceso Justo al Hábitat de la provincia de Buenos Aires (14.449) regula diferentes contribuciones sobre el incremento del valor del suelo generado por proyectos de urbanización, así como por cambios en la zonificación.

Que este proyecto de ordenanza fue ingresado por el Sr. Intendente Municipal con fecha 15 de noviembre de 2022.

Que se mantuvieron reuniones y encuentros entre los concejales del HCD de Chascomús y de Lezama en conjunto con integrantes del Ministerio de Hábitat Nación

Que dicho proyecto fue remitido al COUT y a los colegios profesionales correspondientes y a la fecha no ha habido dictamen u opinión al respecto

Que en virtud de la política pública a la cual apunta este proyecto de ordenanza, entendemos la necesidad de dar tratamiento al mismo

Por ello el bloque de UXCH/UP y el bloque PJ/UP presenta el siguiente proyecto de:

**ORDENANZA**

**ARTICULO 1º.-** Modifíquese el Título Trigésimo de la Ordenanza Fiscal vigente el que

--------------------- quedará redactado de la siguiente manera:

# TÍTULO TRIGÉSIMO

**CONTRIBUCIÓN SOBRE LA VALORIZACIÓN INMOBILIARIA HECHO IMPONIBLE**

**Artículo 256**.- Se abonará la contribución establecida en el presente título por toda actuación administrativa, inversión del Estado, decisión u acción urbanística que valorice los inmuebles de conformidad con los hechos generadores del artículo 257 de la presente.

**Artículo 257**.- Constituyen hechos generadores de la participación del Municipio en la valorización inmobiliaria de inmuebles, los siguientes:

1. La incorporación al Área Complementaria o al Área Urbana de inmuebles localizados en el Área Rural;
2. La incorporación al Área Urbana de inmuebles localizados en el Área Complementaria;
3. Establecer o modificar el régimen de zonificación territorial;
4. Establecer o modificar el régimen de usos del suelo;
5. La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas al modificar sus indicadores urbanísticos;
6. La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras;
7. Las autorizaciones administrativas que autoricen clubes de campo, cementerios privados, supermercados, subdivisiones por uso específico en área rural y centros comerciales con superficie superiores a 5.000 m2 en área urbana, complementaria y rural;
8. Las autorizaciones administrativas que permitan la continuidad de actividades comerciales ya instaladas en el mismo predio y que, debido a normativas municipales o provinciales, se designen como Usos Condicionados.

El listado precedente es de carácter taxativo. Cualquier tipo de actuación del Municipio que requiera ser incorporado al mismo, deberá instarse por Ordenanza.

# BASE IMPONIBLE

**Artículo 258**.- La CONTRIBUCIÓN SOBRE LA VALORIZACIÓN INMOBILIARIA, se

determinará conforme a la definición de las siguientes bases imponibles:

1. Para los hechos generadores determinados por el artículo 257 incisos a), b) y c) la base imponible estará dada por los lotes generados por el cambio de Área, una vez efectuadas las cesiones urbanísticas exigidas por el Decreto Ley 8.912 y/o la Ley 14.449
2. Para los hechos generadores determinados por el artículo 257 inciso d) y f) la base imponible estará dada por la diferencia resultante entre el valor del inmueble antes y después del cambio de uso, zonificación o de la realización de la obra pública, respectivamente.
3. Para el hecho generador determinado por el artículo 257 inciso e) la base imponible estará dada por la diferencia existente entre la máxima cantidad de metros cuadrados construibles antes y después de la autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio.
4. Para los hechos generadores determinados por el artículo 257 inciso g) la base imponible estará dada por los lotes generados en los casos de autorización de clubes de campo -una vez efectuadas las cesiones urbanísticas exigidas por el Decreto Ley 8.912 y Decreto 9.404/1986- y por la diferencia resultante entre el valor de los inmuebles antes y después de las autorizaciones pertinentes para cementerios privados, supermercados y centros comerciales con superficies superiores a 5.000 m2.
5. Para el hecho generador determinado por el artículo 257 inciso h) la base imponible estará dada por el valor de alquiler del establecimiento que se trate vigente o potencial al momento de la autorización administrativa correspondiente.

# FORMA DE CÁLCULO DE LA BASE IMPONIBLE

**Artículo 259**.- Las bases imponibles establecidas en el Artículo 258 se calcularán de las siguientes formas:

1. Lotes generados: La cantidad de lotes generados se calculará en base a la cantidad de lotes pasibles de ser obtenidos por la subdivisión del inmueble, cumpliendo con las dimensiones mínimas que permita su localización de acuerdo a lo establecido en las normas urbanísticas provinciales y locales.
2. Valorización del inmueble: La valorización del inmueble se calculará en base a la diferencia entre el precio de mercado previo y posterior a los hechos generadores. El precio de mercado del inmueble surgirá de multiplicar el precio del metro cuadrado de suelo que determine la Comisión Ejecutiva Valuadora Municipal creada en el artículo 260, antes y después del hecho generador, por la superficie total del predio.
3. Mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas: El mayor aprovechamiento edificatorio de los inmuebles se calculará en base a la diferencia de metros cuadrados antes y después del hecho generador, multiplicando ese mayor aprovechamiento por el valor del metro cuadrado determinado por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires para el tipo de construcción.
4. Valorización de Usos Condicionados: La valorización de los inmuebles afectados por Usos Condicionados se calculará en base al valor del alquiler del establecimiento al momento de la autorización administrativa que permite su uso condicionado. El valor de alquiler lo determinará la Comisión Ejecutiva Valuadora Municipal en base a una o más tasaciones solicitadas a martilleros públicos.

# COMISIÓN EJECUTIVA VALUADORA MUNICIPAL

**Artículo 260:** Crease la Comisión Ejecutiva Valuadora Municipal, la cual deberá ser conformada por el Departamento Ejecutivo con los funcionarios municipales con competencia específica en materia de economía, hacienda, planeamiento urbano y obras públicas.

**Artículo 261.** La Comisión Ejecutiva Valuadora Municipal será la encargada de dictaminar el cálculo de la base imponible para la contribución municipal en la valorización inmobiliaria. El dictamen deberá ser fundado; la comisión podrá solicitar tasaciones no vinculantes a reparticiones del Estado Municipal y a profesionales matriculados a fin de contar con más elementos para la fijación del precio comercial.

**Artículo 262.** Facultase a la Comisión a promover la firma de convenios de colaboración con Bancos Provinciales, con el Tribunal de Tasaciones de la Nación, con los tribunales, comisiones o juntas Provinciales de tasación, con los Colegios Profesionales de Martilleros y Corredores Inmobiliarios, de Escribanos y/o universidades públicas para la fijación de los precios de referencia y para mantener una base actualizada del valor del suelo en el Municipio.

# MOMENTO DE EXIGIBILIDAD

**Artículo 263**.- La contribución a la valorización inmobiliaria será exigible a partir:

1. De la efectiva presentación de los planos y/o solicitud de permisos pertinentes, o del dictado de cualquier acto o actuación administrativa que disponga la aplicación de la nueva normativa urbanística, para los inmuebles beneficiados por los hechos generadores descritos en los incisos a), b), c) d), e) y g) del artículo 257,
2. De la realización del noventa por ciento (90%) de la obra pública de que se trate para los inmuebles beneficiados en los hechos generadores descritos en el inciso f) del artículo 257,
3. Del otorgamiento de la autorización administrativa que permita el uso condicionado para los inmuebles beneficiados por los hechos contemplados en el inciso h) del artículo 257.
4. De la transferencia de dominio en cualquiera de los inmuebles beneficiados por los hechos generadores descritos en los incisos a), b), c) d), e), f), g) y h) del artículo 257 de la presente cuando la contribución por valorización inmobiliaria no se hubieses pagado con anterioridad.

# FORMAS DE PAGO

**Artículo 264**: La contribución de la participación municipal en la valorización inmobiliaria se abonará de las siguientes formas, siendo ellas de aplicación alternativa o combinada en base al acuerdo con el Municipio:

1. En inmuebles,
   1. Por transferencia al Municipio de lotes en la subdivisión autorizada por la nueva normativa urbanística;
   2. Por transferencia al Municipio de lotes localizados en otras zonas del Área Urbana y/o Complementaria, previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, determinado por la Comisión de Tasación Municipal,
   3. Por transferencia al Municipio de una porción del inmueble alcanzado por la contribución, de valor equivalente al monto liquidado;
2. En dinero,
3. En infraestructura edilicia, de servicios o equipamiento comunitario.

# CONTRIBUYENTES

**Artículo 265**.- La obligación de pago de la presente Contribución estará a cargo de los:

1. titulares de dominio de los inmuebles y/o dominio fiduciario,
2. poseedores y usufructuarios de los inmuebles,
3. concesionarios del Estado Nacional o Provincial que ocupen inmuebles en jurisdicción del municipio sobre los cuales desarrollen su actividad comercial,
4. titulares de actividades comerciales.

# EXENCIONES

**Artículo 266**.- Quedan exentos del pago de la presente Contribución:

1. los inmuebles incluidos en el RENABAP
2. los inmuebles pertenecientes a urbanizaciones sociales en el marco de la Ley 14.449
3. los inmuebles del Estado Nacional y Provincial que no estuvieren concesionados.

**Artículo 267**.- De conformidad con la Ordenanza de Edificación y Parcelamiento Necesario se podrá eximir del pago de la presente Contribución, en los porcentajes que en cada caso establezca la Ordenanza sancionada al efecto, a los inmuebles baldíos, con edifciaciones derruidas o paralizadas en áreas urbanizadas que requieran aprobación de subdivisión en parcelas, a condición de que cuenten con servicios esenciales y cesión de calles.

**Artículo 268**.- Se podrá eximir del pago de la presente Contribución, en los porcentajes que en cada caso establezca la Ordenanza sancionada al efecto, a los inmuebles de entidades sin fines de lucro cuando realicen ampliaciones destinadas a prestar un mejor servicio.

# CUENTA AFECTACIÓN

**Artículo 269**: Los recursos generados por la contribución sobre la valorización inmobiliaria será afectados al Fondo “Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat”, creado por Ordenanza.

**ARTICULO 2º.-** Modifíquese el Título Trigésimo de la Ordenanza Impositiva vigente el que

--------------------- quedará redactado de la siguiente manera:

# TITULO TRIGÉSIMO ALÍCUOTAS

**Articulo 50°**. Por la Contribución prevista en el TITULO TRIGÉSIMO de la Ordenanza Fiscal, se abonará los montos que surjan de aplicar las siguientes alícuotas:

1. El catorce por ciento (14%) de los lotes generados en los casos de generación de lotes por el cambio de Área y/o en los casos de autorización de clubes de campo,
2. El veinte por ciento (20%) de la valorización inmobiliaria en los casos de valorización por la realización de obras públicas, por el cambio de uso/zonificación del inmueble y las autorizaciones pertinentes para cementerios privados, supermercados y centros comerciales con superficies superiores a 5.000 m2,
3. El veinte por ciento (20%) del mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas por la modificación de los indicadores urbanísticos,
4. El veinte por ciento (20%) de la valorización de los inmuebles afectados por Usos Condicionados por la autorización administrativa que permita tal uso condicionado.

**ARTICULO 3º.-** De forma.-