

**VISTO:**

El artículo 16 y 75 inc.19 y 23 de la Constitución Nacional; los artículos 10, 36 inc. 7, 190, 192 incisos 5 y 6 de la Constitución de la provincia de Buenos Aires; la Ley 14.449; la Ley Orgánica de las Municipalidades; las ordenanzas 3184/09 y 3185/09 de la Municipalidad de Trenque Lauquen; la ordenanza 7799 de la ciudad de Rosario sancionada en el año 2004; la ordenanza de Plusvalía Urbana sancionada por la Municipalidad de la ciudad de San Carlos de Bariloche; la “Observación N° 4” del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC) puntos 8 “b” y 11. Naciones Unidas 13/12/1991; la “Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad”: artículos 2.1 y 2.5. Foro Social Mundial. Porto Alegre 2005; la Ley de Desarrollo Territorial 388 de Colombia de 1997: artículo 73; y la Ley 10.257 “Estatuto de la Ciudad” de la República Federativa del Brasil; entre otras normas de derecho local y comparado, y;

**CONSIDERANDO:**

La necesidad de contribuir a la construcción de una ciudad más inclusiva, con un desarrollo urbanístico integral e integrador, que tenga como finalidad la construcción de una sociedad más justa, equitativa y consciente del cuidado del medio ambiente.

Que el funcionamiento del mercado de suelo, cuando no hay una adecuada regulación estatal, es por naturaleza excluyente. Por lo tanto, se hace necesaria una regulación estatal inteligente, ágil y eficiente, que promueva la inclusión social y la reducción de la desigualdad tanto como sea posible.

Que las decisiones en materia de política urbana (otorgamiento de parámetros urbanísticos, cambios en la zonificación, ampliación del ejido urbano, determinación de áreas de preservación urbano ambiental, habilitación de centros culturales, deportivos y sociales, ejecución de obras públicas, entre otros) impacta de manera directa en los precios del suelo.

Que ese impacto no es equitativo ni igualitario entre todos los habitantes de la ciudad, sino que deriva en grandes beneficios para un puñado de propietarios en detrimento del conjunto de los ciudadanos.

Que la política urbana debe garantizar una distribución equitativa de los costos y los beneficios del proceso de desarrollo urbano.

Que el establecimiento del derecho de participación municipal en la valorización inmobiliaria resulta necesario para evitar los efectos antes mencionados.

Que mediante el cobro de los derechos regulados en la presente ordenanza se logran evitar efectos indeseados del funcionamiento del mercado de suelo, sumado a la recuperación para el conjunto de la comunidad de una parte de los recursos que ésta distribuye a través del gobierno municipal.

Que la Ley provincial N° 14.449 “de Acceso justo al hábitat” exige al Municipio la recuperación de una parte de la valorización inmobiliaria que la propia acción del gobierno genera.

Que resulta justo que la intervención estatal que provoca incrementos en el valor inmobiliario derive en un aporte del beneficiario que repercute en favor de todos.

Que lo recaudado por el presente derecho se encuentra específicamente dirigido a lograr una mejor calidad de vida de la población, atendiendo particularmente las necesidades de los sectores sociales que más lo necesitan, a partir de la provisión de infraestructura, equipamiento comunitario, producción de suelo urbano y construcción y mejoramiento de viviendas.

En el cálculo de la plusvalía derivadas en los hechos generadores de la Ley se ha determinado en un 20% para el mayor valor de los bienes por las distintas causales enumeradas en el artículo segundo de la presente ordenanza, con una sola excepción que hemos establecido en un 5% para la plusvalía generada por los cambios del FOT y FOS e índices urbanísticos que en esta misma ordenanza hemos modificado para el área Comercial Administrativa, ésta aparente discriminación obedece a que no debemos desalentar la construcción en el centro de la ciudad que ahorra recursos para la provisión de servicios dado que ya los tiene e incentiva la radicación en ésta zona de una mayor población poniendo algún límite a un desarrollo urbano que se extienda como una mancha con la inversión que significa en llevar los servicios lejos de donde se encuentran en la actualidad.

Por otra parte la construcción en altura limitada a PB y tres pisos no genera gran cantidad de nuevas unidades habitacionales como que potencialmente se desprende de los nuevos loteos cuyo número siempre es masivo porque afecta siempre fracciones de unas pocas hectáreas.

Hemos previsto una obligación de dotar en emprendimientos multifamiliares un mínimo de cocheras o espacios de estacionamiento para no afectar el espacio público.

Se ha tomado la decisión de incluir en la presente ordenanza una incorporación planificada de fracciones rurales y complementarias que circundan a nuestro ejido urbano posibilitando su fraccionamiento y urbanización haciendo uso de lo establecido en la Ley de Hábitat para el “Plan Lotes con Servicios” que permite una nueva zonificación sin que sea necesaria la convalidación por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial. Entendemos que la fracciones incorporadas para la futura expansión de nuestra ciudad hace que ese crecimiento esperado no se desarrolle en forma anárquica sino que la inversión privada se vea acompañada por una planificación del Estado Municipal que no desborde el acceso a los servicios básicos de infraestructura y al emplazamiento de lo que signifique salud, educación, seguridad que deben estar previstos para el acceso a estos derechos básicos por parte de la población.

En la Sección VI de la Ley 14.449 “Consortios Urbanísticos” se prevé un acuerdo entre el Estado Municipal y los particulares para la ejecución de proyectos de urbanización. Con relación a esto se ha tomado la determinación de establecer la cesión al Municipio en un 25% de la diferencia entre el valor venal histórico de los inmuebles y el que resulte de la estimación e incidencia de algún hecho generador sobre el mismo para ceder al Municipio, asumiendo la Municipalidad una contraprestación mínima para ese porcentaje, de apertura de calles y tendido eléctrico.

También se ha tomado la decisión que el destino de esos lotes solo verá afectada su entrega y comercialización como vivienda única y de ocupación permanente la fracción que le corresponda al Municipio; mientras que el titular del bien podrá comercializarlo con la reglas del mercado, sin limitación alguna para las calidades de los adquirentes de los bienes.

**Por todo ello**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE acuerda y sanciona con fuerza de**  
**ORDENANZA**

## **CAPITULO I**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1°.- Contenido y alcance**

Modifícanse las ordenanzas fiscal e impositiva municipal, estableciéndose a favor de la Municipalidad de Roque Pérez el derecho de participación municipal en la valorización inmobiliaria, el que se aplicará a todas las personas físicas o jurídicas, propietarias o poseedoras de inmuebles que se encuentren ubicados dentro de los límites del ejido municipal y que hubieran resultado beneficiadas por obras públicas y/o actos administrativos realizados por el municipio que incrementen el valor de los inmuebles.

#### **Artículo 2°.- Hechos generadores de la participación municipal en la valorización inmobiliaria**

Constituyen hechos generadores de la participación municipal en la valorización inmobiliaria los siguientes:

1° La incorporación al Área Complementaria o al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del Área Rural.

2° La incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del Área Complementaria.

3° El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.

4° La autorización de un mayor aprovechamiento de las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo (FOS), el Factor de Ocupación Total (FOT) o la Densidad, en conjunto o individualmente.

5° La construcción de equipamiento comunitario (salud, educación, deportes, seguridad, delegaciones municipales).

6° Las actuaciones administrativas que permitan o viabilicen grandes desarrollos inmobiliarios.

7° Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permitan, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble por permitir un uso más rentable o el incremento del aprovechamiento del mismo con un mayor volumen o área edificable.

### **Artículo 3°.- Forma de cálculo de la valorización inmobiliaria**

1 Cuando de los hechos generadores previstos en los incisos 1, 2 y 3 del artículo 2°, se viabilicen fraccionamientos en áreas anteriormente no permitidas o de menor intensidad de uso, la valorización inmobiliaria será cobrada por el Municipio preferentemente con lotes urbanizados. La cantidad de lotes surgirá de aplicar la alícuota fijada en el artículo 4° de la presente al total de terrenos que surjan de la subdivisión.

2 Si el dominio de un predio beneficiado por algunos de los hechos generadores previstos en los incisos 1, 2 y 3 del artículo 2°, es transferido sin la realización de un fraccionamiento, el cálculo de la participación municipal en la valorización inmobiliaria será el definido en el inciso 4 de la presente ordenanza.

3 El cálculo de la participación municipal en la valorización inmobiliaria para los hechos generadores previstos en el inciso d, del artículo 46° de la Ley Provincial 14.449, se realizará mediante el siguiente procedimiento: se determinará la diferencia entre la máxima cantidad de metros cuadrados construibles con la normativa anterior y los metros cuadrados totales a construir con la nueva normativa. A esa diferencia se le aplicará la alícuota definida en el artículo 4° de la presente ordenanza. El valor del metro cuadrado se calculará según el tipo de construcción y el valor vigente, que para ese tipo de construcción determine la Caja de Previsión Social para Agrimensores, Arquitectos, Ingenieros y Técnicos de la provincia de Buenos Aires.

4 El cálculo de la participación municipal en la valorización inmobiliaria para los hechos generadores previstos en los incisos d), e), f) y g) del artículo 46° de la Ley Provincial 14.449, así como los previstos en el inciso c) cuando no se haya aplicado la forma de cálculo prevista en el inciso 1 del presente artículo, se realizará mediante el siguiente procedimiento:

- a) Se establecerá el precio comercial de los terrenos alcanzados por alguno o algunos de los hechos generadores previstos en los incisos d), e), f) y g) el artículo 46° de la Ley Provincial 14.449. El precio establecido deberá ser el vigente antes de la decisión administrativa, acción urbanística o ejecución de obra pública o equipamiento comunitario que da lugar a la participación del municipio en la valorización inmobiliaria, sin incorporar las expectativas que resultan del hecho generador que da lugar a la participación del municipio en la valorización inmobiliaria. El precio de mercado del inmueble surgirá de multiplicar el precio del metro cuadrado de suelo por la superficie total del predio.
- b) Una vez definida la decisión administrativa, acción urbanística o equipamiento comunitario que da lugar a la participación municipal en la valorización inmobiliaria. El nuevo precio comercial derivado de la aplicación de alguno de los hechos generadores enumerados en el artículo 2°, no resulta excluyente de aplicar un mayor precio por la aplicación de otro hecho generador en un tiempo posterior al mismo inmueble.
- c) La valorización resultante será la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial o de mercado antes del anuncio de la decisión administrativa, acción urbanística o ejecución de obra pública o equipamiento comunitario que dio lugar a la aplicación de la participación municipal en la valorización inmobiliaria. Sobre esa diferencia deberá aplicarse la alícuota definida en el artículo 4° de la presente ordenanza.

### **Artículo 4°.- Alícuotas aplicables**

1 Para los hechos generadores definidos en los incisos 1, 2, 3,5, 6 y 7 del artículo 2° de la presente, la alícuota aplicable será del 20%, sin considerar en este porcentaje las cesiones de reserva y uso público prevista en el Decreto Ley 8912.

2 Para los hechos generadores definidos en el inciso 4 del Artículo 2° de la presente, la alícuota aplicable será del 5%.

**Artículo 5°.- Vigencia del derecho de participación municipal en la valorización inmobiliaria**

La vigencia del derecho a la participación municipal en la valorización inmobiliaria comienza con la publicación de la presente ordenanza.-

**Artículo 6°.- Inscripción en registros municipales y liquidación del monto exigible**

Una vez firme el acto administrativo que corresponde a alguno de los hechos generadores definidos en el artículo 2° de la presente ordenanza, y hasta tanto no se fije en forma exacta el monto del derecho a abonar, el Departamento Ejecutivo hará constar en los certificados de deuda que deban ser emitidos por la Municipalidad correspondientes a los inmuebles afectados, una nota que haga mención a dicha afectación.

El Departamento Ejecutivo expedirá el acto administrativo que determina la liquidación del derecho de participación municipal en la valorización inmobiliaria para cada uno de los inmuebles objeto de la misma.

Una vez firme en sede administrativa el acto administrativo de liquidación del monto del derecho a abonar por cada inmueble en oportunidad de expedir certificaciones sobre cambio de titularidad de dominio o derechos reales sobre los inmuebles afectados deberán incluirse en la liberación de deuda éste concepto.

**Artículo 7°.- Momento de exigibilidad del derecho de participación municipal en la valorización inmobiliaria**

1 - El derecho de participación municipal en la valorización inmobiliaria será exigible en el momento en que el propietario o poseedor del inmueble, hagan uso del mayor valor producido por alguno de los hechos generadores previstos en el artículo 2° de la presente ordenanza. Se entiende por tal a cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Solicitud de permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro del derecho de participación municipal en la valorización inmobiliaria generada por los hechos generadores de que trata el artículo 2° de la presente ordenanza.
- b) Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro del derecho de participación municipal en la valorización inmobiliaria generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
- c) Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro del derecho de participación municipal en la valorización inmobiliaria generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 2° de la presente ordenanza.
- d) Actos que impliquen usufructo del dominio sobre el inmueble quedarán exceptuados del derecho de participación municipal en la valorización inmobiliaria.

**Artículo 8°.- Comisión Valuadora Municipal**

Créase la Comisión Valuadora Municipal, la cual estará conformada por el Subsecretario de Hacienda, el Secretario de Planeamiento Obras y Servicios Públicos y el Director de Obras Públicas y Planeamiento.

Dicha comisión será la encargada de dictaminar la valuación de los bienes afectados por el derecho de participación municipal en la valorización inmobiliaria.

El dictamen con la valuación de los bienes afectados por el derecho aquí mencionado, tanto para establecer el precio comercial y el nuevo precio de referencia, deberá reflejar el precio real del bien, atento al cumplimiento de las condiciones definidas para cada caso en el artículo 3° de la presente.

Para el dictamen que fije los precios de referencia para el cálculo de la valorización inmobiliaria, la Comisión podrá solicitar tasaciones no vinculantes, a profesionales matriculados del partido o de partido aledaños, a fin de contar con más elementos para la toma de decisiones.

**Artículo 9°.- Precio comercial y nuevo precio de referencia de los inmuebles**

El Departamento Ejecutivo, previo dictamen de la Comisión Valuadora, será el encargado de establecer mediante acto administrativo el precio comercial y el nuevo precio de referencia de los inmuebles, tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en la presente ordenanza.

#### **Artículo 10°.- Formas de pago**

El derecho de participación municipal (dentro del marco de lo establecido en el artículo 3° inciso 1°) en la valorización inmobiliaria se abonará de la siguiente forma:

- a) Transfiriendo al Municipio lotes producidos de la subdivisión permitida por la nueva normativa urbanística.
- b) En dinero.
- c) Transfiriendo al Municipio una porción del inmueble objeto de la misma, de valor equivalente al monto liquidado.
- d) Transfiriendo al Municipio inmuebles localizados en otras zonas del municipio, siempre que sean de valor equivalente al monto liquidado.

#### **Artículo 11°.- Fondo Municipal de Tierra y Hábitat**

Créase el Fondo Municipal de Tierra y Hábitat, como una cuenta especial a la que se destinarán los recursos recaudados por el derecho de participación municipal en la valorización inmobiliaria, sean en dinero o en tierras. También se integrará con los siguientes recursos:

- a) Los recursos asignados en el Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos que específicamente se le asignen.
- b) Los recursos provenientes de planes nacionales para la mejora o solución habitacional que le sean afectados.
- c) El producido de las operaciones y de la renta, frutos y venta de sus activos.
- d) Contribuciones, subsidios, legados o donaciones.

#### **Artículo 12°.- Destino de los fondos recaudados**

Los recursos del Fondo Municipal de Tierra y Hábitat serán destinados a financiar la ejecución de políticas de tierra, hábitat y desarrollo urbano en el Municipio, priorizando la adquisición de tierra, ejecución de obras de infraestructura para producir lotes con servicios, políticas de mejoramiento habitacional, construcción de viviendas.

El Departamento Ejecutivo priorizará cada año las inversiones a realizar, las que deberán destinarse prioritariamente a los sectores de menores recursos socio económicos.

**Artículo 13°.-** En relación a lo dispuesto en el inciso 4° del artículo 2° se fijan los siguientes valores máximos: FOS: 0.6, FOT 2.5, Densidad 1000 hab/ha, Altura máxima permitida: PB y tres pisos. Será aplicable sólo en la zona comercial administrativa (C.A.) del ejido urbano determinado por la Ordenanza de Zonificación vigente N° 375. Para el caso que la obra a construir se trate de viviendas multifamiliares o varias unidades de viviendas individuales, se deberá contemplar en el proyecto que al menos la tercera parte de las unidades habitacionales cuenten con estacionamiento dentro del predio.

La modificación establecida en el presente artículo se considerará como hecho generador para las futuras construcciones.

## **CAPITULO II**

### **PROMOCION DE PROCESOS DE PRODUCCION SOCIAL DE HABITAT Y URBANIZACION PLANIFICADA**

**ARTICULO 14°.-** Haciendo uso de las facultades prescriptas en la Ley Provincial N° 14.449 – Capítulo IV- Artículo 17° y siguientes-, se declaran a los inmuebles que más abajo se indican como pasibles de incorporar a la urbanizaciones, sujetas a los parámetros establecidos en la indicada norma:

- 1- Circ. II, Parcelas 359d, 359f;
- 2- Circ. VI, Parcelas 659, 660a, 661a, 661b, 662;
- 3- Circ. VI, parte de la Parcela 663 a (según croquis adjunto) 276,80 metros sobre calle Ascasubi por 448,10 metros de fondo, coincidiendo con prolongación de calle 14, Parcelas 664m, 664p, 664r, 664g, 666, 667, 668, parte de la Parcela 677b (140

metros de fondo coincidiendo con parcela 678a); Parcela 678a y parte de la parcela 679, 140 metros de fondo, coincidiendo con la Parcela 678a;

- 4- Circ. I, Sección D, Manzanas 216 a 243 inclusive;
- 5- Circ. II, Quinta 30, 32, 33 Fracción I y II; Sección F, Quinta 30, Parcela 2;
- 6- Circ. II, Parcelas 362c, 362e, 362f, 361e, 361f, 361g, 361b, 361c, 362b, 362h, 362k, 362m, 362n, 362r, 362s, 362t, 362w, 362x, 362y, 362z, 362ab, 362ac;
- 7- Circ. II, Parcelas 330f, 330g.

**ARTICULO 15°.-** Establécese que en el caso de formalizarse acuerdos con los particulares de “Consortios Urbanísticos” (artículos 55 y 56 de la Ley 14.449), el porcentaje a ceder al Municipio se fija en un mínimo de un 25%, con una contraprestación de apertura de calles e instalación del tendido eléctrico por parte de la Municipalidad de Roque Pérez, sin considerar la superficie cedida para reserva de uso público y equipamiento comunitario previsto en el Decreto Ley 8912. Este porcentaje preferentemente deberá ser entregado en tierras.

**ARTICULO 16°.-** El porcentaje fijado en el artículo anterior contiene los valores determinados como plusvalía dispuestos por el artículo 4°, inc.1.-

**ARTICULO 17°.-** Los inmuebles que forman parte del acervo municipal por la cesión indicada en los artículos precedentes que no se afecten a otro uso público y se destinen a vivienda, sólo podrán ser transferidos como vivienda única y de ocupación permanente. El remanente, que queda en cabeza del particular, queda exenta de ésta restricción; sujeto su parcelamiento a guardar concordancia con los indicadores urbanísticos de la zona aledaña, con las modificaciones que en cada caso el Departamento Ejecutivo evalúe.

**Artículo 18°.- Órganos de aplicación**

Facultase al Departamento Ejecutivo a designar y/o crear el órgano de aplicación que considere apropiado a los efectos de esta ordenanza.

**Artículo 19°.-** Derógase total o parcialmente cualquier ordenanza que se oponga a la presente.-

**Artículo 20°.-** Comuníquese al Departamento Ejecutivo.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ROQUE PÉREZ A LOS DIECIOCHO DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.-

Firmada: Silvina A. Millan. Secretaria. H.C.D. Municipalidad de Roque Pérez – Héctor Oscar del Barrio. Presidente. H.C.D. Municipalidad de Roque Pérez.

Registrada Bajo el N° 2.196 con fecha 22/10/2018.-