

Expte. **B-13-13 BLOQUE PARTIDO SOCIALISTA** – Proyecto Comunicación Ref: Dirigirse a la Comisión de Presupuesto y Cuentas para que dé pronto tratamiento de Expte. B-48-12 –Derecho de Participación Municipal en Renta Urbana Diferencial, generada por acciones urbanísticas-.

## **VISTO**

Que el expediente B-48-12 Derecho de Participación Municipal en Renta Urbana Diferencial generada por acciones urbanísticas entró en la sesión del y debía ser tratada por dos Comisiones, a saber: Seguridad y Obras y Servicios Público y Presupuesto y Cuentas.

## **CONSIDERANDO:**

Que con las consultas a los organismos correspondientes y las modificaciones sugeridas por los mismos, la Comisión de Obras y Servicios Públicos emitió despacho el día 7 de agosto de 2012.-

Que la ley provincial 14449/12 LEY DE ACCESO JUSTO AL HABITAT, cita en los artículos:

- **Nº5: Responsabilidades**: El Estado Provincial es el encargado de la ejecución de las políticas necesarias para la satisfacción progresiva del derecho a una vivienda y a un hábitat digno, incluyendo la participación de los gobiernos municipales y de las organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro que en su objeto social propendan al fomento de dichos objetivos y la iniciativa privada, teniendo prioritariamente en cuenta las demandas sociales de la población.-
- **Nº8: Lineamientos generales**. La Autoridad de Aplicación y los municipios deben implementar en forma progresiva y según los medios disponibles, entre otras, actuaciones de diferente escala dirigidas a:

**a)** Proveer suelo urbanizado en centros urbanos y rurales.-

**b)** Desarrollar nuevas áreas residenciales en centros urbanos o en asentamientos rurales, mediante la construcción de conjuntos de viviendas o urbanísticos completos o de desarrollo progresivo que cuenten con la infraestructura y los servicios, las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes.-

**c)** Ejecutar proyectos de integración socio urbanística de villas y asentamientos precarios.-

**d)** Impulsar programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de viviendas tanto urbanas como rurales.-

**e)** Promover la recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación, preservando el valor del patrimonio histórico y social.-

**f)** Ejecutar la construcción, ampliación y/o mejoramiento de servicios de infraestructura básicos, de equipamientos comunitarios y/o de espacios públicos recreativos.-

**g)** Asegurar, en coordinación con la Escribanía General de Gobierno, la regularización dominial y la gestión escrituraria de los inmuebles construidos con el fin de permitir el acceso al título de propiedad y su constitución como bien de familia.-

**h)** Atender la refuncionalización, rehabilitación y adecuación normativa de inmuebles fiscales aptos para finalidades de uso social y colectivo, en particular la provisión de suelo fiscal a los fines de su incorporación al Programa PRO.CRE.AR creado por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional 902 de fecha 12 de junio de 2012, exceptuando a los bienes incorporados de la aplicación del Decreto-Ley 8.912/77.-

- **N°14 Reparto equitativo de cargas y beneficios.** La utilización justa y razonable de la facultad regulatoria por parte del Estado, a nivel provincial y municipal, en los procesos de planificación y ordenamiento urbano, con el objeto evitar producir desigualdades que fomenten la concentración del suelo.-
- **N° 46 Hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias.** Constituyen hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias en su ejido, los siguientes:
  - a) La incorporación al Área Complementaria o al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Rural.-
  - b) La incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Complementaria.-
  - c) El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.-
  - d) La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo, el Factor de Ocupación Total y la Densidad en conjunto o individualmente.-
  - e) La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.-
  - f) Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios.-
- **N°47 Carácter de la participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias.** Las participaciones de los municipios en las valorizaciones inmobiliarias establecida en la presente ley, en los casos que corresponda, se hacen efectivas con carácter adicional y complementario a las cesiones establecidas en el Artículo 56° del Decreto-Ley N° 8.912/77 T.O. por el Decreto N° 3.389/87 y sus normas modificatorias.-
- **N° 48 Momentos de exigibilidad.** La participación en las valorizaciones inmobiliarias sólo es exigible cuando se presente para el propietario o poseedor del inmueble cualquiera de las siguientes situaciones:
  - a) Solicitud de permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el Artículo 45 de la presente ley.-
  - b) Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.-
  - c) Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquéllos resultantes de herencias y donaciones sin cargo, aplicable al cobro de la participación en la renta de que trata el Artículo 46.-
- **N° 49 Formas de pago.** La participación en la renta urbana puede efectivizarse mediante cualquiera de los siguientes medios, siendo ellos de aplicación en forma alternativa o combinada:
  - a) En dinero efectivo, que será destinado exclusivamente a la construcción o mejoramiento de viviendas y/o construcción de 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.-
  - b) Cediendo al Municipio una porción del inmueble objeto de la participación, de valor equivalente a su monto.-
  - c) Cediendo al Municipio inmuebles localizados en otras zonas del Área Urbana y/o Complementaria, accesibles desde vía pública y conforme a los criterios de localización adecuada establecidos en el Artículo 15, apartado a) de la presente ley,

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.-

- **N° 50. Contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria.**

Los municipios deberán establecer por una Ordenanza de carácter general una contribución obligatoria no inferior al diez por ciento (10%) de la valorización inmobiliaria generada por los hechos enunciados en el artículo 46 de la presente ley, con ajuste a los criterios de exigibilidad y pago establecidos precedentemente.-

**g)** Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable.-

- **N° 51 Grandes desarrollos inmobiliarios.**

Determinación presunta y pago a cuenta. Los sujetos obligados al pago de la contribución establecida por el Municipio en que se que desarrollen los emprendimientos indicados en el artículo 46 inciso f) de la presente ley, tales como emprendimientos de clubes de campo, barrios cerrados y toda otra forma de urbanización cerrada; o cementerios privados o de emprendimientos de grandes superficies comerciales, quedando incluidos en esta última categoría los establecimientos que conformen una cadena de distribución según lo establecido en la Ley 12.573 y su reglamentación, siempre que ocupen predios de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>.), sin importar el área o zona del ejido municipal en la que se instalen, de acuerdo a lo dispuesto en los incisos b) y c) del artículo 49, cederán 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.-

- **N° 52 Modificación del Decreto-Ley 6769/58.**

Sustitúyese el inciso 31) del Artículo 226° del Decreto-Ley 6.769/58, por el siguiente texto: *“31 Participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias originadas en todas aquellas decisiones y acciones urbanísticas que permitan, en conjunto o individualmente, el uso más rentable de un inmueble o bien el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable.”*

- **N° 53 Incorporación al Decreto-Ley 6769/58.** Incorporase como inciso 32) del Artículo 226° del Decreto-Ley 6769/58, el siguiente texto:

*“32 Cualquier otra contribución, tasa, derecho o gravamen que imponga la Municipalidad con arreglo a las disposiciones de la Constitución.”*

- Que en virtud de la ley N°14449 los Municipios tienen una efectiva y necesaria participación en la renta urbana diferencial y para ello deberán tener una ordenanza que guíe el accionar.-
- Que la ley citada ya fue promulgada y hay a la espera de aprobación, en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, varios proyectos urbanísticos a los que antes de ser aprobados deberían aplicarse las consideraciones de la ley 14449/12.

### **POR LO EXPUESTO:**

El Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Pergamino, en la Segunda Sesión Ordinaria celebrada el día viernes 26 de abril de 2013, aprobó por unanimidad sobre tablas la siguiente:

## COMUNICACION

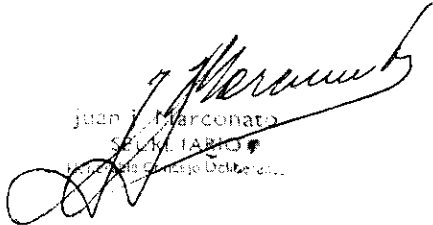
**ARTICULO 1º**.- Dirigirse a la Comisión de Presupuesto y Cuentas para que proceda ----- al tratamiento del Expediente B-48-12 y emita el despacho correspondiente a la brevedad.-

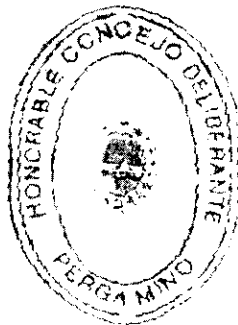
**ARTICULO 2º**.- Considérense los fundamentos parte integrante de la presente.-  
-----

**ARTICULO 3º**.- De forma.-  
-----

PERGAMINO, 29 de abril de 2013.-

**COMUNICACION N° 2661/13**

  
Juan J. Marconato  
SECRETARIO  
Honorable Concejo Deliberante



  
Leandro Hipólito Peñalosa  
PRESIDENTE  
H.C.D. PERGAMINO