



**Honorable Concejo Deliberante de Pergamino**  
2024 - Año de la defensa de la vida, la libertad y la propiedad

**Ordenanza**

**Número:**

Pergamino,

**Referencia:** EX-3752-23 ORDENANZA PREPARATORIA 9881-24

---

Expte. **EX-3752-2023** Ref.: DE ELEVA EXPTE. D-1252-23 SECRETARIA DESARROLLO URBANO - ORDENANZA DE CONTRIBUCIÓN OBLIGATORIA SOBRE LA VALORIZACIÓN INMOBILIARIA - LEY 14449.

**VISTO**

Los artículos 36, inciso 7° y 193, inciso 2° de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, la Ley provincial N° 14.449 de Acceso Justo al Hábitat y su Decreto reglamentario N° 1062/13, el artículo 29 del Decreto Ley N° 6769/58, la Ordenanza Municipal N° 8398/16; y

**CONSIDERANDO**

Que el Decreto Ley N° 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 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 resulta fundamental la generación de nuevos instrumentos de planificación, legales y de gestión en todos los niveles de gobierno, a los fines de regular el crecimiento de la ciudad.

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 46 establece los hechos generadores de la participación del municipio en dichas valorizaciones, sobre los cuales se estructura la presente Ordenanza.

Que el artículo 47 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 56 del Decreto Ley N° 8.912/77 y sus modificatorias.

Que, para la percepción de tales valorizaciones, los municipios deben establecer por Ordenanza una contribución obligatoria no inferior al 10% de la valorización inmobiliaria (art. 50).

Que el artículo 51 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 cómo mínimo el 10% de la superficie total de los predios afectados o sus equivalentes en dinero o suelo urbanizable.

Que, la Ley Orgánica de las Municipalidades, en su artículo 226, expresamente autoriza a los municipios a recaudar recursos mediante la imposición de contribuciones obligatorias por la realización de hechos o actos generados de valorización inmobiliaria.

Que, por Ordenanza N° 8398/16 la Municipalidad de Pergamino adhirió al régimen de la Ley N° 14.449.

### **POR LO EXPUESTO**

El Honorable Concejo Deliberante de Pergamino, en la Segunda Sesión Ordinaria celebrada el día martes 26 de marzo del corriente, aprobó por mayoría la siguiente

### **ORDENANZA PREPARATORIA**

**ARTICULO 1°.** Creación. Incorpórese dentro del Libro Segundo “Parte Especial” de la Ordenanza Fiscal vigente (Ordenanza N° 9820/23), el **Título Vigésimo tercero bis “Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria”**, conteniendo el siguiente articulado, cuya numeración deberá ser adecuada y correlativa a la ya existente.-

**ARTÍCULO 2°.** Hechos generadores. Establézcase a favor de la Municipalidad de Pergamino el derecho a la participación y/o percepción de una “Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria” originada por cualquiera de los siguientes hechos generadores:

- 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, sin superar los máximos establecidos por el Decreto Ley 8912/77.
- e) La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras u otro mecanismo de recuperación de la inversión.
- f) Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios, entendiéndose por estas a las aprobaciones de localización, aprobaciones de planos de subdivisión especial, u otras que en el futuro las reemplacen.
- 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.

La contribución se determinará ante cada hecho generador, en tanto cada uno de ellos constituye una nueva y diferente valoración sobre los inmuebles.

**ARTÍCULO 3°: Carácter de la Contribución.** Las contribuciones obligatorias sobre las valorizaciones inmobiliarias son de carácter adicional a otras exigencias urbanísticas, y por lo tanto se harán efectivas en forma complementaria a las cesiones establecidas en el artículo 56 del Decreto Ley N° 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.

**ARTÍCULO 4°. Sujetos de pago.** Son sujetos de pago de la “Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria” de los inmuebles valorizados por los hechos generadores, los que a continuación se detallan:

- 1) Los titulares de dominio de los inmuebles.
- 2) Los usufructuarios de los inmuebles.
- 3) Los poseedores de los inmuebles con ánimo de dueño aunque no sean los nudos propietarios.
- 4) Los herederos y/o sucesores. En caso de que el bien objeto de contribución esté dentro de una masa indivisa, el Administrador de la sucesión será el sujeto obligado al pago dentro de los límites y alcances del caudal relicto. Si la sucesión no cuenta con ninguna representación ni administración, el Fisco municipal podrá requerir directamente del juez de la sucesión el pago del tributo pudiendo trabar todo tipo de medidas cautelares contra el patrimonio indiviso.
- 5) Los concesionarios de obras públicas y/o servicios públicos nacionales, provinciales y municipales que ocupen inmuebles ubicados, total o parcialmente, dentro del partido y sobre los cuales desarrollen actividad comercial y/o explotación económica en la medida que originen un hecho generador y no se superponga, en cuanto a su naturaleza y hecho imponible, con otro tributo municipal
- 6) En caso de transferencia del dominio, el transmitente y/o fiduciante

Si del análisis efectuado por la oficina de catastro municipal, con posterioridad a la confección de la escritura de dominio o boleta de compraventa, se determinare un importe mayor al de los instrumentos citados, el adquirente será el responsable de la diferencia del pago no efectuado en su momento, pudiendo, el Fisco municipal, emitir la correspondiente certificación o título de deuda para su ejecución.

**ARTÍCULO 5°. Alícuota de la contribución.** Se establece que el porcentaje de participación municipal correspondiente a la renta diferencial urbana será como mínimo el 10% (diez por ciento) del mayor valor real generado por los hechos generadores enunciados en el artículo 2° de la presente Ordenanza y no podrá ser superior al 33% (treinta y tres por ciento).-

El cálculo final y el porcentaje a aplicar podrá ser reglamentado por el Departamento Ejecutivo debiendo tener en consideración parámetros de igualdad, proporcionalidad, generalidad, capacidad contributiva y no confiscatoriedad, sin perjuicio de que el contribuyente o sujeto obligado voluntariamente estipule con el municipio otras condiciones de pago.-

El Departamento Ejecutivo podrá elaborar la aplicación diferenciada de la alícuota, según los objetivos de desarrollo urbano del plan de ordenamiento territorial para el sector y conforme los parámetros establecidos en los artículos 80 y 82 del Decreto Ley N° 8912/77, teniendo en cuenta criterios de equidad y justicia distributiva.-

**ARTICULO 6°. Grandes desarrollos inmobiliarios. Determinación presunta y pago a cuenta.** Los sujetos obligados al pago de la contribución establecida por el Municipio en que se desarrollen los emprendimientos indicados en el artículo 2° inciso f) de la presente ordenanza, 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 N° 12.573 y su reglamentación, siempre que ocupen predios de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m2.), sin importar el área o zona del ejido municipal en la que se instalen, 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.

**ARTÍCULO 7°. 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 la vía pública y conforme a los criterios de localización adecuada establecidos en el artículo 15, apartado a) de la ley 14.449, 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.

El medio de pago podrá ser consensuado entre el municipio y el sujeto obligado. En caso de no alcanzarse un acuerdo al respecto, el municipio podrá reclamar y, eventualmente, ejecutar la cobrabilidad del tributo en dinero u otro medio equivalente a su exclusiva elección.

**ARTÍCULO 8°. 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:

- a. Cuando solicite un permiso de urbanización, subdivisión y/o construcción y al momento que el mismo sea aprobado.
- b. Cuando se efectivice el cambio de uso del inmueble como resultado de una modificación del régimen o zonificación del suelo.
- c. 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.

Cuando se verifiquen los supuestos previstos en los incisos a), b) y c), el municipio podrá determinar de oficio el monto de la contribución, conforme las pautas establecidas en la presente Ordenanza y el plazo de pago conforme lo establecido en el artículo 33 del Libro Primero – Parte General de la Ordenanza Fiscal vigente, con aplicación de los intereses previstos en el artículo 37 de la norma fiscal citada.

**ARTÍCULO 9. Posibilidad de celebrar Convenios.** Se podrán celebrar Convenios urbanísticos entre el Municipio y los sujetos obligados que voluntariamente se sometan al presente régimen de contribución.

En caso de estipularse una financiación o facilidades de pago en cuotas de la contribución, se podrán aplicar las tasas de interés previstas en el artículo 48 del Libro Primero – Parte General de la Ordenanza Fiscal vigente.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 65 del Decreto Ley N° 6769/58, los Convenios que se firmen

en virtud de esta Ordenanza, no necesitarán ser remitidos al Concejo Deliberante para su aprobación.

**ARTÍCULO 10: Exenciones.** Podrán ser eximidos —total o parcialmente— del pago de la Contribución por Valorización:

1. El Estado Nacional, Provincial y las Instituciones reconocidas como de Interés Público en el Registro Municipal de Entidades de Bien Público, cuando realicen ampliaciones destinadas a prestar un mejor servicio.
2. La construcción de edificios públicos destinados a la enseñanza, la salud, el deporte y/o actividades culturales.
3. Pequeñas y medianas empresas alcanzadas por el Régimen de Promoción Industrial instituido por la Ordenanza N° 8909/18.
4. Las personas de escasos recursos previa realización de un informe socio-ambiental, siempre que se trate de un único inmueble y sea su casa habitación permanente, acreditando la imposibilidad de afrontar el pago que se liquide en concepto de esta contribución.

El Departamento Ejecutivo se encuentra autorizado a analizar caso por caso con el fin de examinar sobre la procedencia de la exención solicitada, pudiéndose valer de toda información que puedan suministrar las Áreas municipales, como así también, todo otro organismo público o privado y/o banco de datos.

**ARTÍCULO 11. Afectación.** Déjese establecido que los recursos que se obtengan por la percepción de la Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria creada por esta Ordenanza, deberán considerarse recursos afectados para la realización, ampliación y/o modificación, de forma progresiva y según los medios disponibles, de toda obra, infraestructura y/o proyecto destinado a:

- a) Proveer suelo urbanizable en centros urbanos y zonas 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, exceptuando a los bienes incorporados de la aplicación del Decreto-Ley 8.912/77.

El Departamento Ejecutivo podrá establecer, vía reglamentaria, los mecanismos de administración financiera adecuados para garantizar la intangibilidad de los mismos.

**ARTÍCULO 12.** Convóquese y cítese a todos los Concejales y Mayores Contribuyentes que deban constituir la Asamblea para el tratamiento de la presente ordenanza, en los términos del artículo 98 del

Decreto Ley N° 6769/58.-

**ARTÍCULO 13.** Los vistos y considerando forman parte de la presente.

**ARTÍCULO 14.** De forma.-

**ORDENANZA PREPARATORIA N° 9881/24.-**