



## **ORDENANZA N° 2512/22**

### **Visto:**

Que es necesario establecer normas acerca del uso del suelo que permitan llevar adelante un desarrollo urbanístico integral de la ciudad que tenga como finalidad la de implementar una sociedad justa, ordenada, equitativa y conciente del cuidado del medio ambiente y;

### **CONSIDERANDO:**

Que el COU establece en su punto 2.4.1 "Convenios Urbanísticos" el objetivo de los mismos, y a su vez determina que solo se podrán celebrar en las ampliaciones urbanas de los sectores señalados en el Anexo VI y VII como zonas con exigencia de Convenio Urbano Previo y que cumplan con los indicadores permitidos en la referida norma.

Que el COU determina en su punto 2.4.1.1 los procedimientos a seguir para la tramitación de los Convenios Urbanísticos en los casos de propuestas Privadas.

Que un eje central del urbanismo actual es el de la búsqueda de equidad en la distribución de los costos y beneficios del proceso de urbanización y, por lo tanto, el desafío de promover una ciudad más integrada, en el marco de una creciente presión sobre el suelo como producto de la expansión de la demanda de viviendas, equipamientos, nuevas actividades económicas y servicios;

Que el crecimiento por el cual atraviesa en los últimos años la ciudad produce variaciones en los precios inmobiliarios, sea por la intervención del estado o por la existencia de un mercado volátil que así lo permite, facilita las distintas situaciones de especulación sobre la propiedad, siempre en desmedro de la función social que debe observar la misma.

Que para incidir en el funcionamiento de los mercados de tierra urbana (formales e informales), promover un uso sostenible y justo de este recurso, reducir sus precios y repartir más equitativamente las cargas y las ganancias; es necesario articular las políticas de desarrollo urbano con las políticas de tributación de la tierra; promover una nueva visión y legislación urbanística; crear mecanismos para la recuperación y distribución de plusvalías.

Que el establecimiento de derechos sobre la renta diferencial de la tierra en favor del estado municipal es un mecanismo que apunta a corregir un fenómeno inequitativo: el funcionamiento espontáneo y sin regulación del mercado de la tierra que, con el aporte de decisiones políticas administrativas y de recursos fiscales, genera incrementos considerables en los precios de ciertos inmuebles.



Que mediante el cobro de los derechos regulados en la presente Ordenanza se intenta brindar al estado la capacidad de recuperar para la comunidad al menos una porción de los incrementos en los valores inmobiliarios que se encuentren íntimamente ligados a decisiones estatales, rescatando de esta manera para el conjunto de los ciudadanos una parte de los frutos del esfuerzo colectivo.

Que como ejemplo de Plusvalía urbana podemos destacar aquellas acciones urbanísticas que brindan un mayor valor, ajenas a las acciones realizadas por el propietario, la construcción de obras públicas municipales, la apertura de calles, el otorgamiento de parámetros urbanísticos y el cambio en las zonificaciones, la ampliación del ejido urbano y determinación de áreas de preservación urbanas, las excepciones a las reglas establecidas por el Código de Planeamiento Urbano y el Código de Edificación y toda otra acción urbanística que por consecuencia se vea reflejada en el mayor valor de una propiedad.

Que todos estos actos administrativos revisten importancia ya que generan excepciones de distinta índole y derivan en mutaciones sobre la reglamentación urbana que dan lugar a ganancias adicionales a los propietarios, rentas diferenciales que resultan apropiadas por los titulares de los distintos predios y proyectos de desarrollo sin ningún tipo de contraprestación en favor del estado ni de la comunidad.

Que para ello el modo de implementación que ha brindado los mejores resultados en la práctica ha sido la celebración de convenios urbanísticos entre el estado y los particulares involucrados, con el debido proceso de legitimación social y legal.

Que el producido de la recaudación del presente derecho se encuentra específicamente dirigido a ir logrando progresivamente una sociedad más justa e igualitaria, desarrollando la infraestructura de servicios y equipamiento para que los mismos resulten accesibles a todos los habitantes de nuestro distrito, ampliando y mejorando los espacios públicos y mejorando la calidad urbana y ambiental de todo el ejido municipal con un marcado criterio de equidad.

Que los mismos convenios urbanísticos a celebrarse también podrán habilitar otras posibilidades de pago en especie del presente derecho, tales como la transferencia de una porción del inmueble objeto de un proyecto para pasar a formar parte del patrimonio municipal o la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y equipamientos sociales en determinados sectores, todo ello acordando los términos, plazos y condiciones con los mismos vecinos en forma pública, transparente y participativa y plasmados en el mismo convenio urbanístico, quedando la aprobación y supervisión a cargo del Gobierno Municipal y del Honorable Concejo Deliberante.

Que este proyecto se enmarca dentro del proceso de evaluación y actualización del plan integral de reformulación del Código de Planeamiento Urbano y se trata de una herramienta cuyo principal objetivo es el logro de un crecimiento ordenado, solidario, equitativo y justo para nuestro distrito.



Por ello, el Honorable Concejo Deliberante, en uso de atribuciones que le son propias, sanciona la siguiente

## **ORDENANZA**

### **Artículo 1°:** Contenido y Alcance.

Establézcase a favor de la Municipalidad de San Andrés de Giles el derecho de participación en la renta diferencial aplicable a todas las personas, humanas o jurídicas, propietarias o poseedoras de: a) inmuebles que se encuentren ubicados dentro de las ampliaciones urbanas previstas en el Código de Ordenamiento Urbano y Territorial (COUyT) de nuestro Partido como zonas con exigencia de Convenio Urbano Previo y que cumplan con los indicadores permitidos en la referida norma y b) posibles inmuebles que se encuentren ubicados dentro de los límites del Partido y que puedan ser pasibles de un mayor valor, ajeno a las acciones realizadas por el propietario o poseedor, en función de las acciones por parte del estado municipal.

**Artículo 2°:** Hechos generadores de participación en las rentas diferenciales. Constituyen hechos generadores del derecho de participación municipal en la renta diferencial aquellos actos y hechos administrativos que autoricen específicamente, a partir de la sanción de la presente Ordenanza, ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, a incrementar el aprovechamiento de las parcelas permitiendo una mayor área edificada o a la realización de proyectos que generen externalidades.

El Departamento Ejecutivo evaluará y dictaminará respecto de la viabilidad y procedencia de cada proyecto o planteo urbanístico en base al criterio más beneficioso para la ciudad.

En todos los casos, se propondrá desde el Departamento Ejecutivo la celebración de los correspondientes convenios urbanísticos con los particulares involucrados a los fines de establecer las condiciones, garantías, formas de pago y plazos que garanticen su debido cumplimiento e implementación, los que serán sometidos a aprobación definitiva por el Concejo Deliberante.

Son hechos generadores los siguientes:

- 1- La autorización de ampliaciones urbanas en zonas sujetas a convenio de acuerdo al COUyT.
- 2- La autorización para la instalación de proyectos urbanísticos, y demás proyectos de desarrollo y construcción que produzcan externalidades sociales, ambientales y urbanísticas dentro del partido de San Andrés de Giles, en cuyo caso ameritará una modificación de la normativa con la correspondiente convalidación provincial y Resolución Ministerial.
- 3- La autorización de proyectos de desarrollos urbanísticos bajo la figura de Proyectos Particularizados.



El listado precedente es taxativo. Cualquier tipo de actuación del Municipio que requiera ser incorporado al mismo, deberá realizarse mediante la aprobación de una Ordenanza.

**Artículo 3°:** Renta Diferencial.

Se entiende por Renta Diferencial a todo incremento del valor de un inmueble generado por acciones del Estado, ajenas a las intervenciones del propietario y, por lo tanto, susceptibles de ser recuperados públicamente a través de la participación municipal. Dicha Renta se expresa en la diferencia entre el valor inicial o previo y la valuación posterior de los inmuebles beneficiados, luego de la ocurrencia de cualquiera de los hechos generadores enunciados en el artículo 2°.

**Artículo 4°:** Estimación de la Participación en la renta diferencial generada como resultado de las ampliaciones de áreas urbanas y/o complementarias.

1-El valor de la renta diferencial se estimará en base a la diferencia entre el Valor Inicial o Previo y el Valor Posterior, conforme tasación y sistema de liquidación establecido por los artículos 6 y 7 de la presente ordenanza.

2-A los efectos de la instrumentación correspondiente el Departamento Ejecutivo deberá proponer el texto del convenio urbanístico con el particular, conforme lo normado por el artículo 2 de la presente, exceptuándose a todos aquellos loteos o desarrollos urbanísticos que resulten declarados de interés social o público.

**Artículo 5°:** Participación en la renta diferencial generada por la autorización de un mayor aprovechamiento de las parcelas en edificación. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento de una parcela, bien sea elevando el FOS (Factor de Ocupación del Suelo) y/o el FOT (Factor de Ocupación Total) en las áreas urbanas, se establece el presente “Régimen especial para la autorización de mayor aprovechamiento del suelo”, estableciendo los derechos sobre la renta diferencial de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1- Se faculta al Departamento Ejecutivo a implementar la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo mediante la firma de convenios urbanísticos con los propietarios solicitantes, los que serán sometidos a aprobación definitiva por el Concejo Deliberante.

2- A los fines de obtener la autorización, el propietario deberá presentar su propuesta de adecuación de la obra al entorno con su correspondiente acreditación de legitimación y carácter de propietario.

3- El Departamento Ejecutivo efectuará las recomendaciones que considere pertinentes y emitirá, si correspondiere, la autorización.

4- El cálculo del derecho sobre la renta diferencial se efectuará sobre el excedente autorizado utilizando un precio base por metro cuadrado que será definido tomando como referencia tasaciones de mercado realizadas por profesionales y/o instituciones acreditadas en la materia. La actualización del precio base se realizará una vez por año recurriendo al mismo mecanismo y estará a cargo del Departamento Ejecutivo.



5- No se concederá el permiso a la obra de que se trate sin previa justificación del pago del derecho previsto en el presente artículo, conforme lo estipule el correspondiente convenio urbanístico.

**Artículo 6°:** Procedimiento para la realización de los Convenios Urbanísticos.

El interesado deberá presentar una propuesta de desarrollo urbanístico a través de un plano de mensura y un Informe de Impacto Ambiental. El Departamento Ejecutivo evaluará la propuesta verificando su ajuste a las disposiciones del COUyT, como así también el trazado de calles del desarrollo presentado y solicitará los informes necesarios a cada Área competente, las cuales podrán adicionar o requerir en esta instancia toda aquella información o documentación que considere necesaria.

El DE evaluará y dictaminará respecto de la viabilidad del proyecto presentado en base al criterio más beneficioso para la ciudad.

A partir de la fecha en que se determine el Valor de la Renta Diferencial correspondiente a todos y cada uno de los inmuebles beneficiados con las acciones urbanísticas, se deberá notificar a los propietarios y poseedores. En caso de prestarse conformidad se dará curso a la confección del respectivo convenio, el que será sometido a aprobación definitiva por el Honorable Concejo Deliberante.

**Artículo 7°:** Porcentaje de Participación Municipal.

El Departamento Ejecutivo podrá establecer el porcentaje de participación municipal que se imputará a la renta diferencial generada en cada zona, el que podrá oscilar entre el diez (10 %) y el treinta por ciento (30%) del mayor valor observado en las tasaciones. Entre distintas zonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas.

**Artículo 8°:** Precio de referencia de los inmuebles.

Para la determinación del precio comercial antes de la acción urbanística generadora del incremento de rentas y del nuevo precio de referencia, el Departamento Ejecutivo contratará los servicios de profesionales matriculados expertos en tasaciones inmobiliarias que desarrollen sus actividades dentro del partido de San Andrés de Giles.

**Artículo 9°:** Revisión.

Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la renta a través de los derechos establecidos en la presente Ordenanza, podrá solicitar que el Departamento Ejecutivo revise el efecto de incremento o disminución de renta estimado definido para la correspondiente zona en la cual se encuentre su parcela y podrá requerir el cálculo de un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor o menor valor, el Departamento Ejecutivo contará para expedirse con un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha del último recurso interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión.

**Artículo 10°:** Formas de pago.

En virtud de las necesidades locales en materia de hábitat se priorizará el pago de la Participación Municipal en la Renta Diferencial mediante cesiones de suelo o inmuebles



edificados de valor equivalente a la contribución determinada, a través de las siguientes modalidades:

- 1- Cediendo al municipio parcela/s dentro del desarrollo urbano objeto de la participación.
- 2- Cediendo al municipio parcelas localizadas en otras zonas del partido, previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, incluyendo las valorizaciones producidas.
- 3- Cediendo al municipio unidades inmobiliarias edificadas en el mismo inmueble objeto de la participación o en otro.  
Las parcelas, o unidades inmobiliarias edificadas a ceder serán definidas por el DE, localizadas en función del interés colectivo.
- 4- Mediante la construcción de obras de infraestructura en espacios públicos, cuya inversión resulte equivalente al monto del incremento de la renta urbana observada.
- 5- En casos excepcionales y en forma debidamente justificada, la Participación Municipal en la Renta Diferencial podrá abonarse en dinero efectivo cuando no fuese posible efectuar compensación material y dicha imposibilidad se encuentre fehacientemente documentada.

La alternancia o combinación entre las formas de pago será evaluada por el DE considerando las equivalencias que correspondieren para cada caso.

**Artículo 11°:** Plazos de cesión o pago.

Los plazos para efectuar la participación municipal en la renta diferencial serán determinados por el DE con los alcances previstos en el presente artículo.

- a- Cuando la Participación Municipal se constituya como cesión de una porción del inmueble a intervenir, o equivalente en inmuebles localizados en otras zonas, se hará efectiva al momento de la registración del plano de mensura correspondiente, sin perjuicio de establecerse plazos específicos para el cumplimiento de las obligaciones asumidas a través del convenio.
- b- Cuando la Participación Municipal sea en dinero efectivo, se hará efectiva al momento de la homologación del Convenio por parte del HCD y en el/los plazos que éste instrumento lo determine.
- c- Cuando la Participación Municipal sea en infraestructuras de servicios u obras, se hará efectiva en los plazos determinados en el respectivo convenio.

**Artículo 12°:** Destino de los fondos dinerarios. Los aportes dinerarios previstos en el inciso 5 del artículo 9 serán invertidos en acciones y operaciones encaminadas a distribuir equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público, la calidad urbana y ambiental en el Partido de San Andrés de Giles. El Departamento Ejecutivo conjuntamente con el Concejo Deliberante priorizará las inversiones a realizar las que tendrán como fin la construcción de viviendas,



infraestructura y equipamiento comunitario de diferentes sectores y las demás acciones previstas en el primer párrafo del presente artículo.

**Artículo 13°:** Independencia de otros gravámenes.

Los derechos de participación municipal en la renta diferencial son de carácter complementario a otras exigencias urbanísticas, y por lo tanto adicionales a las cesiones establecidas en el art. 56° del DL 8912/77, a las restricciones al dominio aplicables al inmueble, a la provisión de infraestructuras exigidas, así como a las obras requeridas por las normas vigentes para la autorización de urbanizaciones, subdivisiones o construcciones.

**Artículo 14°:** Órganos de Aplicación. Teniendo en cuenta que la presente ordenanza regula aspectos relacionados con obras públicas, obras particulares, catastrales, de zonificación y parcelamiento, planeamiento urbano, economía y hacienda, entre otros, se faculta al Departamento Ejecutivo a designar y/o crear el o los órganos de aplicación que considere apropiados a tales efectos.

**Artículo 15°:** De forma.-

**Dada en Sesión Ordinaria celebrada por este Honorable Concejo Deliberante de San Andrés de Giles, el día 4 de agosto de 2022.-**