

PROYECTO DE ORDENANZA.-

Presentado por los Concejales Cecilia Ghione (FPCyS-PS) y Pablo Pinotti (FPCyS).-

VISTO:

La necesidad de crear mecanismos para la recuperación y distribución de plusvalías, que permitan producir tierra urbana equipada para los sectores sociales de menores ingresos y compensar las desigualdades urbanas, y;

CONSIDERANDO:

Que el crecimiento en damero de nuestras ciudades respondió, histórica y casi exclusivamente, a los mecanismos del mercado y al predominio de intereses en gran medida especulativos. En el contexto actual, el aumento de la demanda de suelo para nuevos usos y actividades ha generado y transferido importantes rentas a los propietarios particulares del suelo produciendo adicionalmente un alza significativa de los precios;

Que las sociedades latinoamericanas en general y la Argentina en particular, tienen una antigua cultura rentista devenida, entre otras causas, de la inestabilidad de sus economías y de los numerosos ciclos de expansión y retracción. De tal forma la propiedad inmueble, asociada a dispositivos de promoción de una intensa especulación sobre el aumento de sus precios, ha sido históricamente el lugar de refugio y protección de los ahorros empresariales y familiares. Estos elementos han conformado una extendida cultura, no tan sólo permisiva con la especulación rentista y con la apropiación privada de las plusvalías que se generan socialmente, sino aceptada como fuente legitimada de actividad económica y de ganancias;

Que las políticas públicas han contribuido en gran medida a la valorización diferencial del suelo a través de las normativas de usos del suelo, de las obras públicas, de proyectos promovidos o mediante acciones de modificación de la distribución espacial de accesibilidad, generando mayores desigualdades socio espaciales al interior de las ciudades;

Que "en América Latina las formas de funcionamiento de los mercados de tierra producen una ciudad económicamente desigual, socialmente excluyente, espacialmente segregada y ambientalmente insostenible. Los altos y a veces irracionales precios de la tierra se explican no sólo por la operación de un mercado estructuralmente imperfecto, sino por la ausencia de efectivas formas de gestión de la tierra urbana. Los mercados de tierra son relaciones sociales y por eso es posible incidir en ellos" (Instituto Lincoln de Políticas de Suelo, 2004);

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 una de las funciones más importantes del Estado en las ciudades contemporáneas es la regulación de usos del suelo urbano. Esto surge de una constatación evidente, la operación espontánea del mercado genera muchos efectos indeseables perfectamente contrastables en las modernas ciudades. Así encontramos la hiperdensificación poblacional, la segregación socio espacial, la congestión de servicios, la proliferación de terrenos ociosos o subutilizados con fines especulativos, y también la obsolescencia económica prematura del parque inmobiliario;

Que el Estado asume entonces una función reguladora que tiene como objetivo buscar resultados de coherencia, equidad, eficiencia, etc. que el mercado inmobiliario por sí mismo no es capaz de garantizar. Desde luego, el sentido de estas acciones es el de intervenir el funcionamiento del mercado del suelo, y al hacer esto introduce cambios en los precios y en sus movimientos;

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, producir tierra equipada para los pobres 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, etc.;

Que el término "plusvalía urbana" refiere al aumento de valor que experimenta el suelo producto del proceso de urbanización. Esas plusvalías resultan, en general, de acciones ajenas al propietario y derivan de la inversión social, tanto pública como privada, que se produce permanentemente en la ciudad, sea a través de inversiones en infraestructura, de procesos de calificación urbana o de decisiones de regulación del uso del suelo urbano;

Que este instrumento no es un impuesto ni tampoco una contribución o tarifa, sino más bien un derecho de la comunidad a "participar" en los beneficios resultantes de las funciones gubernamentales orientadas a mejorar el desarrollo urbano;

Que el proceso de recuperación de plusvalías es un mecanismo por el cual el total o una parte del incremento en el valor del suelo urbano, producto de la inversión

social, es recuperado por el sector público para ser colectivizado en el marco de un proceso de desarrollo urbano orientado hacia la equidad social y territorial;

Que los convenios urbanísticos son las herramientas a aplicar para la recuperación de la plusvalía urbana y formalizan un acuerdo entre la Municipalidad y el propietario del inmueble determinado;

Que las nuevas demandas surgidas de los rápidos y profundos cambios que se están produciendo en la sociedad y en las ciudades argentinas requieren de respuestas acordes a través de nuevas formas de intervención urbanística y estrategias de gestión. Por lo tanto, el sentido que adquiere hoy la intervención en el territorio no es solamente normativo sino también instrumental. La resolución de los problemas urbanos requiere de la definición de recursos e instrumentos de gestión que permitan pasar a un urbanismo centrado en la cohesión social y fuertemente operativo que requiere la definición de nuevos instrumentos y recursos;

Por todo lo expuesto los Concejales Cecilia Ghione (FPCyS-PS) y Pablo Pinotti (FPCyS), presentan a consideración del Concejo Municipal, el siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA.-

Art. 1º) Concepto. Créase a favor de la Municipalidad de Sunchales el "Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana", aplicable a las personas, físicas o jurídicas que sean propietarias o poseedoras de inmuebles ubicados en el Distrito Sunchales, los que resultaren pasibles de un mayor valor en función de actuaciones administrativas y/o inversiones municipales, o por terceros; acciones administrativas de otros niveles de gobierno o inversiones privadas en infraestructura y equipamiento autorizadas o promovidas por el Municipio.

Art. 2º) Hechos imponible. Constituyen hechos imponible las acciones administrativas y/o las inversiones privadas en infraestructura y/o equipamiento autorizadas y/o promovidas por la Municipalidad de Sunchales, tales como:

- * La incorporación a las áreas urbana y suburbana de los inmuebles clasificados como área rural y la incorporación al área urbana de los inmuebles clasificados como suburbanos.
- * La autorización de excepciones a la normativa vigente que impliquen autorizaciones de mayor aprovechamiento de parcelas en edificaciones a través de la modificación de cualquiera de los indicadores urbanísticos establecidos en la Ordenanza N° 1933/2009 y modificatorias.
- * El establecimiento y/o modificación de la zonificación de usos del suelo. La autorización de nuevas edificaciones que por encontrarse en inmediaciones de importantes intervenciones públicas y/o privadas se

beneficien económicamente de las externalidades sociales ambientales y urbanísticas generadas por éstos, dentro del Distrito Sunchales.

* Obras de infraestructura en servicios (agua, cloacas, gas, cordón cuneta y pavimento).

* Obras de equipamiento (salud, educación, comercio, esparcimiento, deportivo, institucional, transporte, etc.).

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.

Art. 3°) Base imponible. Se tomará como base imponible la diferencia resultante entre el valor de los inmuebles (integrado por el valor de la tierra más el valor de las construcciones y/o mejoras que contenga) antes de la acción estatal y/o privada y el valor que estos mismos inmuebles adquieran debido al efecto de la acción o acciones urbanísticas contempladas en el hecho imponible.

Art. 4°) Contribuyentes. La obligación de pago del "Derecho de participación en la renta diferencial urbana" estará a cargo de:

* Los titulares de dominio de los inmuebles, con exclusión de los nudos propietarios.

* Los usufructuarios de los inmuebles.

* Los poseedores a título de dueño de los inmuebles.

* Los concesionarios del Estado Nacional o Provincial que ocupen inmuebles ubicados total o parcialmente en jurisdicción del municipio sobre los cuales desarrollen su actividad comercial.

* En caso de transferencia de dominio, el transmitente.

* Si del análisis efectuado por la oficina de catastro municipal, con posterioridad a la confección de la escritura de dominio o boleto de compraventa, se determinare un importe del inmueble mayor al de los instrumentos citados, el adquirente será el responsable de la diferencia del pago no efectuada en su momento.

* En caso de transferencia por herencia, los herederos.

Art. 5°) Porcentaje aplicable. Se establece que el porcentaje de participación municipal correspondiente a la renta diferencial urbana será del 50 % (cincuenta por ciento) del mayor valor real generado por las acciones administrativas y/o las inversiones privadas en infraestructura y/o equipamiento autorizadas y/o promovidas por la Municipalidad de Sunchales. El Concejo Municipal podrá autorizar, en casos concretos, por sí o a propuesta del Departamento Ejecutivo, un porcentaje diferente, en los casos en que razones justificadas así lo determinen.

Art. 6°) Convenio urbanístico. El Departamento Ejecutivo, a través de la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, o la que la reemplazare en el futuro, elevará al Concejo Municipal para su aprobación, un Proyecto de

Ordenanza que especifique los actos administrativos y/u obras que a su criterio producirán este tipo de valorización, el área de influencia territorial, el detalle del/de los inmueble/s alcanzados de manera potencial por este tributo y la solicitud de autorización para la firma del correspondiente convenio urbanístico con el particular obligado, mediante el cual se establezcan las condiciones, formas de pago y plazos que garanticen su debido cumplimiento e implementación.

Art. 7°) Instrumentación. La renta diferencial se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. La Autoridad de Aplicación solicitará tres tasaciones, las que, en función de la presente ordenanza, determinarán el precio actual de las parcelas en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias que resulten con características ambientales y económicas homogéneas. Dichas tasaciones deberán ser realizadas en base a los valores anteriores (precio comercial) y posteriores a la acción urbanística generadora de incremento de la renta (nuevo precio de referencia).

2. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará en base a la diferencia entre el "precio comercial" y el "nuevo precio de referencia". Dicha cifra resultará, a su vez, multiplicada por el total de metros de la superficie objeto de la participación en la renta, descontados los metros de superficie correspondientes a las cesiones urbanísticas obligatorias, conforme lo establecido en la Ordenanza N° 1933/09 y modificatorias. Se deducirá de dicho monto el valor que los tasadores hubieren estimado respecto de las inversiones a realizar por el particular que contribuyeran directamente al mayor valor obtenido.

3. La cifra así determinada fijará el alcance de los compromisos a asumir por el particular en el convenio urbanístico que al efecto proponga el Departamento Ejecutivo, con los alcances y consideraciones establecidos en el Art. 6°) de la presente.

Art. 8°) Formas de pago. El "Derecho de participación en la renta diferencial urbana" podrá ser satisfecho por el particular mediante cualquiera de las siguientes formas, de acuerdo a lo establecido en el correspondiente convenio urbanístico:

La donación de una superficie de terreno, de igual valor al monto liquidado, ubicado en el mismo predio del emprendimiento o localizado en otro sector de la ciudad, dentro del ejido municipal. En el caso de que el mismo se destine a espacio verde o equipamiento social, no será incluido en las exigencias previstas por Ordenanza N° 1933/09 y modificatorias. Las parcelas transferidas pasarán a formar parte del Banco de Tierras.

La realización de obras de infraestructura tales como: agua, gas, cloaca, energía y otras de impacto social en un sector urbano de la ciudad a determinar.

Las prestaciones enunciadas, a modo de ejemplo, no invalidan la posibilidad de instrumentar en los convenios urbanísticos otras formas de cumplimiento que garanticen

para la Municipalidad de Sunchales el efectivo recupero de la plusvalía urbana.

Art. 9°) Registro de corredores y martilleros. Se crea el "Registro de corredores y martilleros" en el ámbito de la Autoridad de Aplicación. Para inscribirse en dicho Registro, los profesionales deberán encontrarse matriculados en el Colegio de Martilleros con asiento en la ciudad de Santa Fe y poseer domicilio real dentro de la ciudad de Sunchales.

Art. 10°) Tasaciones. Para la instrumentación prevista en el Art. 7°) de la presente ordenanza se procederá al sorteo público de tres de los profesionales inscriptos en el "Registro de corredores y martilleros", los que serán los encargados de determinar el "precio comercial" y el "nuevo precio de referencia", así como de efectuar la valuación correspondiente a las inversiones a realizar por el particular que contribuyeran directamente en la generación de ese mayor valor. Se considerarán como "precio comercial" y "nuevo precio de referencia" definitivos los promedios entre los tres importes respectivos.

Art. 11°) Independencia de otros gravámenes. El "Derecho de participación en la renta diferencial urbana" generado por las acciones determinadas en el Art. 2°) son independientes de otros gravámenes municipales y los costos derivados de las tasaciones exigidas por el Art. 7°) de la presente ordenanza, serán imputados a la presente contribución.

Art. 12°) A los fines de la aplicación de la presente Ordenanza, el Departamento Ejecutivo Municipal no podrá elevar al Concejo Municipal el proyecto de ordenanza de factibilidad técnica ni otorgar permisos provisorios y/o certificado final de habilitación, hasta tanto no se brinde cumplimiento a las obligaciones establecidas en el convenio urbanístico y/o se garanticen debidamente los derechos de participación municipal en la renta diferencial urbana.

Art. 13°) La Autoridad de Aplicación de la presente ordenanza será la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Sunchales o la que la reemplace en el futuro.

Art. 14°) Elévase al Departamento Ejecutivo Municipal, para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O..-

Sunchales, 16 de Diciembre de 2011.-