



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

TESTIMONIO:

VISTO:

La reglamentación de la Ley de Acceso Justo al Hábitat 14.449 que tiene por objeto la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, conforme lo establece la Constitución de la Provincia de Buenos Aires. Y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, a más de incluirse en la reglamentación mencionada mediante el Decreto Ley 1069/13 los expedientes municipales en los cuales tramiten convalidaciones técnicas preliminares (o prefactibilidades) y convalidaciones técnicas definitivas (o factibilidades) de Urbanizaciones Cerradas; y,

CONSIDERANDO:

Que como arbitrio encaminado a garantizar tal derecho, la Ley 14.449 establece diversos mecanismos destinados a generar y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales, determinando la necesidad de abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional.-

Que en ese contexto, la referida legislación desarrolla las directrices destinadas a lograr en materia de propiedad inmobiliaria un adecuado equilibrio entre el legítimo beneficio individual y las exigencias del interés general, como modo de obtener una prudente composición de los derechos y poderes individuales con el bien común.-

La tierra, en general se valoriza por las acciones o hechos estatales que habilitan o autorizan su mejor aprovechamiento, como entre otros casos, cuando permite su subdivisión, su mayor ocupación, o la edificación de una mayor superficie. Consecuentemente, el Estado está facultado a disponer de parte de ese incremento para la sociedad a fin de contar con mayores recursos que sirvan para financiar, entre otras cosas, la creación de bancos de tierras.-

La función social de la propiedad resulta de los pactos internacionales de derechos humanos es parte nuestra Nación. Siendo su aplicación plenamente operativa y no meramente programática. Siendo por ello, que el Estado en cualquiera de sus estamentos, posee pleno derecho de reglamentar instrumentos de naturaleza tributaria que le permitan percibir de los particulares una porción de las valorizaciones inmobiliarias producidas a partir de sus actos de intervención.-

En esa tónica, el artículo 46 de la ley 14.449 de Acceso Justo al hábitat, dispone que 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



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

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; 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.-

Que por imperio de la normativa de orden provincial que rige la materia, es necesario que los particulares que deseen realizar loteos, subdivisiones, emprendimientos o desarrollos inmobiliarios de cualquier índole, deban gestionar previamente la correspondiente autorización de la Municipalidad, como paso inicial y previo a la realización de los trámites de rigor ante las correspondientes autoridades provinciales de aplicación.-

Que a merced de la autorización mencionada en el párrafo anterior por parte de la Municipalidad, y que constituye un paso previo e ineludible para la continuidad de los trámites ante la órbita provincial, los propietarios de las tierras que se afectarán a loteos, subdivisiones, emprendimientos o desarrollos inmobiliarios ven ostensiblemente valorizada su inversión.-

Que como contraprestación a la actividad o hecho del municipio que genera la valorización inmobiliaria, 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. Así dice la norma en su parte pertinente: *“DE LOS RECURSOS MUNICIPALES - ARTICULO 226°: Constituyen recursos municipales los siguientes impuestos, tasas, derechos, licencias, contribuciones, retribuciones de servicios y rentas: (...) 31° (Texto según Ley 14449) 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.- 32° (inciso Incorporado por Ley 14449) Cualquier otra contribución, tasa, derecho o gravamen que imponga la Municipalidad con arreglo a las disposiciones dela Constitución.-*

En tanto, el artículo 50° de la ley 14.449, establece con carácter imperativo que los municipios establecerán por ordenanza general un contribución obligatoria no inferior del 10 %, de la valorización inmobiliaria generada por los hechos enunciados en el artículo 46 de su mismo cuerpo normativo. Conforme reza la norma: *“Contribución obligatoria sobre*



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

la valorización inmobiliaria. Los Municipios establecerán 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. Dicha contribución no podrá ser superior al máximo establecido por la instancia superior de justicia en materia de constitucionalidad para la regulación de usos del suelo por parte del Estado.”-

POR ELLO:

El Honorable Concejo Deliberante del Partido de Balcarce, en uso de sus atribuciones, sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A N° 166/18

ARTÍCULO 1.- Hechos generadores de la participación del municipio en las

----- **valorizaciones inmobiliarias:** Son hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias, los enunciados en el artículo 46 de la ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, que se describen seguidamente:

- 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.-
- 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.-----



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

ARTÍCULO 2.- Valorización inmobiliaria ley de acceso justo al hábitat - Hecho y base

----- **imponible:** Establécese con el carácter de Ordenanza General la Contribución Obligatoria sobre Valorización inmobiliaria Ley de Acceso Justo al Hábitat. Siendo el hecho imponible la actividad estatal del Municipio en los hechos generadores de valorización inmobiliaria descriptos en el artículo que antecede.-

Será la base imponible de la Contribución Obligatoria reglamentada en la presente Ordenanza un porcentaje determinado en función de la valorización inmobiliaria originada por los hechos enunciados en el artículo precedente, cuya alícuota se determina en los artículos siguientes, de acuerdo al encuadramiento del emprendimiento. En todos los casos, la valorización inmobiliaria sobre la que se determinará la Contribución, equivaldrá a la diferencia entre la sumatoria de los valores fiscales asignados a los nuevos lotes originados a partir de la aprobación del emprendimiento, y el valor fiscal de origen del inmueble antes de su subdivisión. Al formularse el cómputo de la referida diferencia, se deducirá el valor fiscal de las áreas de reservas públicas destinadas a espacios verdes y a equipamiento comunitario no utilizadas.-----

ARTÍCULO 3.- Contribuyentes: Son contribuyentes y obligados al pago de la

----- Contribución Obligatoria sobre valorizaciones inmobiliarias Ley de Hábitat, los propietarios y/o poseedores de los inmuebles afectados a los emprendimientos descriptos en los artículos 4º y 5º de la presente, desde el inicio del ejercicio fiscal 2018.-

ARTÍCULO 4.- Alícuota Contribución Obligatoria sobre Valorización inmobiliaria

----- **Ley de Hábitat por la generación de consorcios urbanísticos Sección VI de la ley 14.449 de Acceso Justo al hábitat:** En los casos de participación del Municipio en la generación consorcios urbanísticos definidos en la Sección VI Ley de Acceso Justo al Hábitat, la Contribución obligatoria reglamentada en la presente ordenanza se determinará en un porcentual sobre la valorización inmobiliaria, que será establecido por resolución fundada del Departamento Ejecutivo, previa consulta con la Dirección Provincial de Hábitat. Dicho porcentual no podrá ser inferior al diez por ciento (10 %) de la valorización inmobiliaria determinada de acuerdo lo previsto en el artículo segundo de esta Ordenanza, ni superior del veinticinco por ciento (25 %) de dicha valorización. Para su graduación, se tomarán en consideración tanto la magnitud las actividades administrativas a desarrollar por el Municipio, como las inversiones que éste realizare en materia de obras de infraestructura, que no sean las indicadas seguidamente. Si el Municipio tuviese que realizar alguna de las obras que el artículo 23 de la Ley de Acceso Justo al Hábitat, establece como obligación a cargo del emprendedor privado, el aludido porcentual podrá elevarse hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%) de la valorización inmobiliaria.----



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

ARTICULO 5.- Alicuota Contribución Obligatoria sobre Valorización inmobiliaria

----- **Ley de Hábitat por la generación de restantes emprendimientos o desarrollos inmobiliarios:** Respecto de los restantes emprendimientos o desarrollos inmobiliarios, no encuadrados en la definición de consorcios urbanísticos realizada en la Sección VI Ley de Acceso Justo al Hábitat, la Contribución Obligatoria equivaldrá al diez por ciento (10 %) de la valorización inmobiliaria determinada de acuerdo a lo previsto en el artículo segundo de esta Ordenanza.-----

ARTÍCULO 6.- Exigibilidad: La Contribución Obligatoria reglamentada en la presente ----- Ordenanza, será exigible al Contribuyente una vez transcurrido cinco (5) días, a partir de que la Autoridad Provincial de Aplicación apruebe la correspondiente subdivisión y asigne la pertinente valuación fiscal a cada una de las nuevas parcelas resultantes. No obstante, en oportunidad de iniciarse el trámite ante el Municipio, el Departamento Ejecutivo podrá convenir con el Contribuyente, pagos a cuenta de la determinación definitiva, a realizarse antes de que el tributo se torne exigible. El Contribuyente podrá cumplir su obligación optando por alguna de las formas de pago que se establecen en el artículo siguiente.-----

ARTÍCULO 7.- Formas de pago: La Contribución Obligatoria reglamentada en la ----- presente Ordenanza, puede efectivizarse mediante cualquiera de los siguientes medios, siendo ellos de aplicación en forma alternativa o combinada:

- a) En dinero efectivo.-
- 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 de Acceso Justo al Hábitat 14.449, previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos.-----

ARTÍCULO 8.- Destino de los Fondos: La contribución obligatoria reglamentada en el ----- marco de la presente Ordenanza se ingresará al Banco de Tierras y/o a la Cuenta del Banco de Tierras del Partido de Balcarce creado mediante Ordenanza 172/16.-

ARTÍCULO 9.-Exenciones: Se encuentran exentos de la Contribución reglamentada en el ----- artículo quinto de la presente ordenanza, los emprendimientos o desarrollos inmobiliarios no encuadrados en la definición de consorcios urbanísticos realizada en la Sección VI de la Ley de Acceso Justo al Hábitat, que reúnan al menos una de las siguientes condiciones:

- a) Emprendimientos en propiedad horizontal: Para la categoría Viviendas Multifamiliares (conforme definición del artículo 35 de la Ordenanza Impositiva



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

2018, Punto 2), siempre y cuando lo edificado no exceda de Planta Baja y Tres pisos altos, lo proyectado se encuentre dentro del límite del Factor de Ocupación Total (FOT) incluidos los premios contemplados en la Ordenanza 92/10, y se cumplimente con lo establecido en la normativa de edificación.-

b) Loteos en subdivisiones no sometidas al régimen de propiedad horizontal: Para un número igual o mayor a 20 parcelas.-

ARTÍCULO 10.- Modificación Ordenanza Fiscal: Modifíquese el artículo 5 apartado “h” ----- de la Ordenanza Fiscal año 2018, incorporando al mismo el inciso “3” que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 5º: A los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza Fiscal, se establecen las siguientes definiciones (...):

h) Contribuciones: Son Contribuciones prestaciones pecuniarias que por disposición de la presente Ordenanza Fiscal o de Ordenanzas Municipales especiales, están obligados a pagar al Municipio los sujetos pasivos, para contribuir a solventar los gastos que ocasiona la realización de una obra pública o la ejecución de una actividad estatal. Se basa principalmente en los beneficios, reales o potenciales, en términos de valoración, que obtienen los sujetos pasivos a raíz de una obra pública o actividad estatal. Las contribuciones son de tres clases:

- 1) Contribuciones por mejoras: Tales como, acceso a servicios cloacales, pavimentación de la vía pública, rehabilitación de un espacio contaminado.-*
- 2) Contribuciones parafiscales: Tales como, contribuciones a la seguridad social.-*
- 3) Contribuciones obligatorias sobre valorización inmobiliaria Ley de Hábitat: Por la actividad del Estado Municipal en la consecución de los hechos generadores descriptos en el artículo 46 de la Ley 14.449”.-*

ARTÍCULO 11.-La presente Ordenanza constituye fuente normativa suficiente para la ----- exigibilidad de los tributos estatuidos en su articulado, en los términos preceptuados por el artículo 7 de la Ordenanza Fiscal 2018, o el que lo sustituya en el futuro.-----

ARTÍCULO 12.- Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria, a los veintidós días del mes de noviembre de dos mil dieciocho. FIRMADO: Gustavo A. Bianchini - PRESIDENTE – Mercedes Palmadés – PRO SECRETARIA.-----