

CONCEJO DELIBERANTE  
CIUDAD DE SAN FERNANDO DEL VALLE CATAMARCA  
CONCEJAL DEL F.C.Y S.  
Silvia Fedeli – Tel. 4455345

---



San Fernando del Valle de Catamarca, de Diciembre de 2015.-

Señora Presidente del  
Concejo Deliberante de la Ciudad de  
San Fernando del Valle de Catamarca  
Profesor Víctor Rodríguez

S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D:

Tengo el agrado de dirigirme a usted y por su digno intermedio a los demás señores Concejales miembros de éste Concejo Deliberante, a los fines de que se incorpore en el Orden del Día de la próxima Sesión Ordinaria, el presente proyecto de Ordenanza.

Sin otro particular, lo saludo con distinguida consideración y respeto.-



### **Proyecto de Ordenanza**

**Autor:** CONCEJAL SILVIA FEDELI

**Asunto:** IMPLEMENTA EL DERECHO DE PARTICIPACION MUNICIPAL EN RENTA URBANA DIFERENCIAL GENERADA POR ACCIONES URBANISTICAS.

### **FUNDAMENTO**

El presente proyecto tiene por objeto implementar el Derecho de Participación Municipal en la Renta Urbana Diferencial Generada por Acciones Urbanísticas.

El establecimiento de derechos sobre la renta diferencial de la tierra en favor del Estado Municipal es un mecanismo que apunta a corregir uno de los fenómenos más inequitativos de nuestra ciudad: el funcionamiento espontáneo y sin regulación alguna del mercado de la tierra que, con el aporte de importantes recursos fiscales, genera incrementos considerables en los precios de ciertos terrenos.

Esta situación deriva en grandes beneficios hacia un puñado de propietarios que mantienen un papel pasivo, mientras los fondos para soportar el desarrollo de la ciudad resultan escasos.

Como ejemplo de acciones urbanísticas que brindan un mayor valor, y que resultan ajenas a las acciones realizadas por los grandes propietarios, podemos citar la construcción de obras públicas municipales, la apertura de calles, el cambio en las zonificaciones, la ampliación del ejido urbano y determinación de áreas de preservación urbanas, los cambios de circulación de las calles, el desarrollo de nuevos recorridos sobre el transporte público de pasajeros, la habilitación de centros turísticos, comerciales, culturales, deportivos, sociales, como la realización de campañas publicitarias, y toda otra acción urbanística que, por consecuencia, se vea reflejada en el mayor valor de una propiedad.

Todos estos actos administrativos dan lugar a ganancias adicionales a los propietarios, rentas diferenciales que resultan apropiadas por los titulares de los grandes predios y de los mega-proyectos de desarrollo sin ningún tipo de contraprestación en favor del Estado ni de la comunidad.

Resulta, por ello, imprescindible, el Estado Municipal comience a participar de ese mayor valor que el mismo otorga a través de sus actos político-administrativos en favor de los grandes propietarios y mega emprendimientos.

Es en ese sentido que el proyecto de ordenanza implementa el método que ha obtenido los mejores resultados en otras ciudades del país y del exterior, es decir, la celebración de Convenios Urbanísticos entre el Estado y los particulares involucrados. 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 acciones estatales, rescatando de esta manera para el conjunto de los ciudadanos parte de los frutos



del esfuerzo colectivo y ello porque en tanto la intervención estatal provoque el incremento de valor inmobiliario, el mismo debe verse reflejado en el correspondiente aporte por parte de los grandes beneficiarios y que repercuta en favor de todos.

**Carácter y objeto del derecho de participación municipal en la renta urbana diferencial.**

La presente ordenanza establece un derecho que deberán abonar los grandes beneficiarios de incrementos en el valor de sus inmuebles generados por cambios o excepciones a la normativa vigente. Todo ello debe verse debidamente plasmado en el correspondiente Convenio Urbanístico a firmar entre el Municipio y los particulares involucrados, mediante los procedimientos previstos en la presente Ordenanza.

Podemos asimilar, en cambio, el establecimiento del presente derecho de participación municipal sobre la renta urbana diferencial con los denominados “Derechos de Construcción”, potestad claramente atribuible a los estados municipales. No estamos en presencia de un nuevo impuesto a las ganancias, en tanto sólo la Nación podría recaudarlo; tampoco incurriríamos en la generación de otro impuesto inmobiliario, puesto que sólo la Provincia cuenta con facultades para disponer tal gravamen, lo que descarta de plano cualquier planteo de inconstitucionalidad por cualquier eventual incursión en una doble imposición.

El producido de la recaudación de la presente contribución 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 vecinos mejorando los espacios públicos y mejorando la calidad urbana y ambiental de todo el ejido municipal con un marcado criterio de equidad.

Los Convenios Urbanísticos a celebrarse habilitarán la posibilidad de pago en especie de la presente contribución, tal como la transferencia de inmuebles para pasar a formar parte del Banco de Tierras Municipal, o la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y equipamientos sociales en sectores de viviendas de población de bajos recursos.

Los derechos establecidos por la presente Ordenanza pesan sobre el incremento de valor de un inmueble y no necesariamente sobre su precio.

**El urbanismo integral y equitativo como lineamiento político.**

El desarrollo urbano se sustenta con el aporte de todos los vecinos y del Estado, en su conjunto y en forma solidaria. A su vez, un desarrollo urbanístico planificado es la herramienta fundamental para dar base a una ciudad turística y fomentar su crecimiento y sustentabilidad en el tiempo, tanto para dar trabajo a sus habitantes como para generar condiciones de justicia y equidad en los resortes económicos que la sustentan.

Tanto ciudades brasileras como colombianas han incorporado a la denominada “Recuperación de Plusvalías” como uno de los instrumentos de una política de



planificación destinada a limitar la posible especulación sobre el suelo urbano y compensar las rentas extraordinarias que se producen a expensas de un proceso de urbanización colectivo.

En las conclusiones del IV Laboratorio IGC Ciudad Inclusiva sobre “Gestión Técnico-Política del Territorio”, realizado en la ciudad de Rosario los días 7, 8 y 9 de mayo de 2008, se propuso como una de las principales estrategias a seguir por los estados municipales la de “incorporar los instrumentos de compensación (de recuperación de plusvalías) dentro del elenco de los instrumentos del ordenamiento urbanístico; elaborar planes de ordenamiento territorial; elaborar planes especiales para el desarrollo de las infraestructuras; establecer criterios de transparencia para la formulación de convenios urbanísticos entre el sector público y operadores privados para el desarrollo de nuevos proyectos de urbanización...”

#### **Concepción académica de la renta urbana diferencial o “Plusvalía Urbana”.**

Martin Smolka y Fernanda Furtado denominan “Recuperación de plusvalías”, a *“la movilización de parte (o al límite de la totalidad) de aquellos incrementos del valor de la tierra atribuibles a los esfuerzos de la comunidad para convertirlos en recaudación pública por la vía fiscal (a través de impuestos, tasas, contribuciones y otras formas) o más directamente en mejoramientos en beneficio de los ocupantes o de la comunidad en general. Esas plusvalías resultan en general de acciones ajenas al propietario, y más notablemente derivan de la actuación pública, sea a través de inversiones en infraestructura o de decisiones regulatorias sobre el uso del suelo urbano. A pesar de eso, estos incrementos del valor de la tierra, sin una intervención por parte del sector público para su recuperación, son apropiados de forma privada por los propietarios de la tierra beneficiada”* (“Recuperación de plusvalías en América Latina, alternativas para el desarrollo urbano”. Martim Smolka y Fernanda Furtado, editores. Pontificia Universidad Católica de Chile, 2001).

En el mismo sentido se expresa el catedrático de Cambridge de origen chino, Yu Hung Hong, en tanto nos explica que: *“Dado que el valor intrínseco de la “localización” depende de las inversiones colectivas y de otros factores externos, los aumentos en el valor de la tierra de una propiedad individual (no relacionados con las inversiones de su propietario) deben ser recapturadas por el estado en beneficio de la comunidad toda.”* Yu-Hung Hong, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts.

Cuando hablamos de incremento en el valor de la tierra nos referimos a las valorizaciones experimentadas por determinados terrenos en diversas etapas del proceso de urbanización. El precio del terreno se constituye esencialmente con los incrementos de valor acumulados en el tiempo, así como con las capitalizaciones del potencial de plusvalías que se espera captar en el futuro.



El principio de la “Recuperación de plusvalías” encuentra una base bien establecida tanto en términos teóricos como políticos. En el campo teórico, hay una notable convergencia entre los economistas de diferentes tradiciones, sobre lo apropiado de la idea. En este sentido, la línea liberal (neoclásica) considera a la renta del suelo como “indebida” para los dueños de la tierra, en tanto representar un pago sin un “pro quo” (sin el accionar de los propietarios en procura de un crecimiento); mientras que para los más progresistas (economía clásica) se trata de un pago por derechos exclusivos retenidos, indebidamente, por una clase de propietarios de la tierra.

En términos políticos, también se pueden encontrar argumentos a favor de la recuperación de plusvalías. Para la izquierda, la recuperación de plusvalías permite controlar manifestaciones indeseables del mercado como la especulación del suelo, además de ser un medio para profundizar la tributación sobre el valor de la tierra. La derecha, defiende su aplicación sobre los incrementos de renta, por motivos asociados a la promoción de la eficiencia del mercado, ya sea para evitar la ocurrencia de “free-riders” o para restringir el gasto de dinero público en rubros que la población no juzga prioritarios.

Otras convergencias importantes pueden ser encontradas en la esfera de la planificación urbana, entre los que consideran las políticas de recuperación de plusvalías como indispensables para asegurar la viabilidad de acciones más incluyentes y consecuentes con el ámbito de Planes Directores o de Ordenación del Territorio. Este es el caso de Colombia, donde la “participación en plusvalías” es considerada indispensable para la promoción de una mejor distribución de cargas y beneficios en la ciudad. Por otro lado, los críticos de la planificación comprensiva también perciben las políticas de recuperación de plusvalías como parte integrante de las estrategias que viabilizan proyectos urbanos, o como garantía de la sostenibilidad de proyectos individuales de larga escala. Esta segunda corriente se encuentra bien representada en las “operaciones urbanas” desarrolladas hoy en São Paulo.

También existen defensores entre los tributaristas, quienes defienden la captura de plusvalías como parte de una estrategia más amplia, que permita un aumento de la recaudación fiscal sobre una base patrimonial. Consideran también que la implementación de políticas de recuperación de plusvalías adquiere un carácter pedagógico para la formación de una cultura fiscal más favorable a la tributación patrimonial, en la medida en que deja entrever mejor la relación de causa-efecto entre gastos públicos que valorizan inmuebles y los recursos originados de esta valorización.

A los efectos de ilustrarnos un poco más en la interpretación que hoy se realiza en los ámbitos académicos internacionales respecto de la noción de recuperación de plusvalías, proponemos adentrarnos en los conceptos vertidos por la Doctora Claudia Marcela Acosta Mora, de origen colombiano y Doctorada en Derecho en la Universidad Nacional de México, quien nos refiere en su Tesis Doctoral: “Se espera que los cambios de uso de suelo



se den a partir de la planificación y la orientación concertada por parte del Estado mediante acciones urbanísticas. Sin embargo, y con mucha más frecuencia, estas modificaciones ocurren como consecuencia de la presión directa de los actores sociales, quienes transforman el espacio sin sujeción a ningún tipo de plan ordenador de la ciudad. La ocurrencia de estos hechos obliga al gobierno a realizar grandes inversiones de capital colectivo para “urbanizar” la tierra, misma que de antemano fue vendida por el propietario o el urbanizador a precio de suelo con vocación urbana, pero sin las condiciones (infraestructura, servicios y equipamiento) propias de la ciudad”, “Este movimiento de transformación del territorio deja un saldo negativo para la sociedad, con muchos perjudicados y pocos ganadores: los grandes propietarios y los especuladores urbanos. Estos en un abierto comportamiento pasivo, se apropian de los incrementos del valor de la tierra urbanizable, generados por el proceso de urbanización. Tales ganancias no sólo no han sido generadas por inversiones de capital sino que, inclusive, han sido provocadas mediante prácticas meramente especulativas, como el retiro de la propiedad del mercado de suelo de manera voluntaria en espera de una mejor oportunidad de venta”.

“Los dueños de la tierra en América Latina parten de una falsa premisa sobre el proceso de urbanización: las externalidades positivas, principalmente la valorización del suelo generada por la colectividad y la intervención pública (en inversiones para obras públicas y acciones urbanísticas de uso y aprovechamiento del suelo) son internalizables y apropiables individualmente, en tanto que, las externalidades negativas como los costos de la urbanización, son externalizables y socializables. En efecto, la tierra se valoriza aumentando su precio sin que intervenga el trabajo ni el capital del propietario; y este incremento es aprovechado por pocos en detrimento de las mayorías. Cuando esto ocurre sobre suelo urbano es que estos actores sociales se han apropiado de la plusvalía (o del mayor valor adquirido por la tierra) de manera injustificada, ya que no ha mediado su intervención y esfuerzo, ni inversión de capital propio para obtener dicha ganancia”.

“La existencia de una política de Estado destinada a la intervención sobre el mercado de suelos orientada a capturar o movilizar de las manos privadas el incremento inmerecido del valor de la tierra, para trasladarlo nuevamente a las arcas públicas en beneficio de la comunidad y del financiamiento del desarrollo urbano, ... se justifica mediante argumentos de tipo económico”, “En este contexto surge la Participación en Plusvalías como mecanismo jurídico de carácter fiscal orientado a recaudar recursos para los gobiernos municipales, a partir del cobro de un tributo asociado al incremento de valor del suelo. Con su implementación se busca obtener recursos para el desarrollo urbano, también conocido como “cargas generales de urbanización” que incluyen infraestructura, equipamiento, servicios domiciliarios, espacios públicos y vivienda para los sectores más vulnerables de la sociedad en términos urbanísticos, controlar el uso de la tierra y disminuir la especulación del precio del suelo”. Tesis Doctoral: “Participación en Plusvalías.



Condiciones jurídicas para su implementación en México”. Dra. Claudia Marcela Acosta Mora. El Colegio de México A.C.

**Por ello es que resulta fundamental realizar una valoración desde el punto de vista ético, impidiendo que estos comportamientos sean aceptados y naturalizados por el Estado, debiendo combatirse los mismos a partir de la acción gubernamental en beneficio de la equidad y de la redistribución social de la riqueza generada por la colectividad. El Estado debe adoptar decisiones que reflejen, a través de la actividad ordenadora del territorio por él llevada, los verdaderos incrementos del valor de la tierra observados, y garantizar su correspondiente participación sobre los mismos mediante mecanismos eficaces y transparentes, tal como en este caso resulta la celebración de los convenios urbanísticos cuyos detalles y características resultan regulados por la presente Ordenanza.**

Siguiendo a Samuel Jaramillo (1998) (“Consideraciones teóricas sobre la participación de los municipios en las plusvalías urbanas”. Desarrollo Urbano en cifras, número 4, pp. 164 a 176), puede decirse que “las decisiones administrativas generadoras de plusvalor se dan a partir de dos tipos de acciones urbanísticas:

- a) Inversiones públicas en obras globales de impacto urbano (principalmente equipamiento urbano y servicios).
- b) Cambios o mutaciones en la reglamentación urbana de uso y aprovechamiento de suelos”.

#### **La normativa internacional y los derechos sobre la renta diferencial urbana.**

En Colombia, por ejemplo, la ley de Desarrollo Territorial No.388 de 1997, expresa en el artículo 73 que “las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones...”.

En el seno del Foro Social Mundial de Porto Alegre, celebrado en enero de 2005, surge la iniciativa de creación de la “Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad” que luego resultaría aprobada por la Asamblea de Naciones Unidas, estipula que los estados locales deben promover: “la justa distribución de los beneficios y responsabilidades resultantes del proceso de urbanización; el cumplimiento de la función social de la ciudad y de la propiedad; la distribución de la renta urbana y la democratización del acceso a la tierra y a los servicios públicos para todos los ciudadanos, especialmente aquellos con menos recursos económicos y en situación de vulnerabilidad”; además estipula en su artículo 2.5. que “Las ciudades deben inhibir la especulación inmobiliaria mediante la adopción de normas urbanas para una justa distribución de las cargas y los beneficios generados por el proceso de urbanización y la adecuación de los instrumentos de política económica, tributaria y financiera y de los gastos públicos a los objetivos del desarrollo urbano,



equitativo y sustentable. Las rentas extraordinarias (plusvalías) generadas por la inversión pública, actualmente capturadas por empresas inmobiliarias y particulares, deben gestionarse en favor de programas sociales que garanticen el derecho a la vivienda y a una vida digna a los sectores que habitan en condiciones precarias y en situación de riesgo”.

**Es decir que la Municipalidad contará con esta herramienta de recaudación para dar fiel cumplimiento a los requerimientos exigidos por la normativa internacional.**

**El derecho y la obligación del estado municipal de participar en la renta urbana diferencial.** La participación en la renta diferencial urbana es un instrumento que debe ser puesto en marcha por la autoridad municipal, quien debe tener asignadas las competencias sobre los actos urbanísticos de cambios de uso o aprovechamiento del suelo a que den lugar los mayores valores del suelo urbano, de modo que se encuentra plenamente legitimado para imponer un derecho por éste concepto. **El municipio posee una indiscutible competencia por sobre las decisiones administrativas de ordenamiento territorial que dan lugar a los incrementos de valor del suelo dentro de su jurisdicción territorial.**

En definitiva, la presente normativa viene a regular el sistema en virtud del cual las acciones urbanísticas que incrementen el valor y el aprovechamiento del espacio territorial de los distintos emprendimientos privados pasarán a generar, a su vez, beneficios en favor del Municipio y de la población toda, contando aquel con el derecho y la obligación de participar en las rentas diferenciales resultantes para un mejor logro de sus objetivos. Para ello, se compromete a la celebración de los correspondientes convenios urbanísticos que se orienten en defensa y fomento del interés común, sufragando equitativamente los costos del desarrollo y el mejoramiento del espacio público. Por las razones expresadas solicito a mis pares me acompañen en la aprobación del presente proyecto de Ordenanza.





**EL CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA LA SIGUIENTE**

**ORDENANZA**

**ARTICULO 1°: CONCEPTO:** Se establece a favor de la Municipalidad de San Fernando del Valle de Catamarca el Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana aplicable a todas las personas, físicas o jurídicas, propietarias o poseedoras de inmuebles que se encuentren ubicados dentro de los límites del ejido municipal que resultaren pasibles de un incremento de valor a consecuencia de obras públicas y/o actos político-administrativos atribuibles a la Municipalidad y ajeno a las acciones realizadas por el propietario o poseedor.

**ARTICULO 2°: HECHOS GENERADORES:** Constituyen hechos generadores del Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana aquellas obras, actos o hechos administrativos que autoricen, ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, a incrementar el aprovechamiento de las parcelas permitiendo una mayor área edificada o la realización de proyectos que generen incrementos en el valor del inmueble.

Son hechos generadores los siguientes:

- 1- 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.
- 2- El establecimiento o la modificación de parámetros urbanísticos, del régimen de usos del suelo y de la zonificación territorial sobre parcelas determinadas.
- 3- La autorización de un mayor aprovechamiento de las parcelas en edificación, bien sea elevando el FOS (Factor de Ocupación del Suelo) o el FOT (Factor de Ocupación Total) en las áreas urbanas.
- 4- La autorización para la instalación de proyectos urbanísticos, hoteleros, y demás proyectos de desarrollo y construcción que produzcan externalidades sociales, ambientales y urbanísticas dentro del ejido del Municipio de San Fernando del Valle de Catamarca.
- 5- La ejecución de obras públicas que generen un mayor valor en los inmuebles.

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

**ARTICULO 3°: PARTICIPACIÓN EN LA RENTA DIFERENCIAL GENERADA COMO RESULTADO DE LA AMPLIACIÓN DE LAS ÁREAS URBANA Y SUBURBANA:** Cuando se incorporen a las áreas urbana y suburbana inmuebles clasificados dentro del espacio territorial como área rural, o cuando se incorporen al área urbana inmuebles clasificados como suburbanos, la renta diferencial se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:



1. Se establecerá el precio comercial de las parcelas en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características ambientales y económicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora del incremento de rentas. Esta determinación se hará una vez que se expida el acto administrativo que defina la nueva clasificación de las parcelas afectadas.
2. Una vez que se apruebe la modificación de las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades de edificación y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de las parcelas comprendidas en las correspondientes zonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de inmuebles con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, de acuerdo a lo establecido en los incisos 1 y 2 de este artículo. La renta diferencial para cada parcela será igual al mayor valor por metro cuadrado, multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la renta, debiendo celebrarse el correspondiente convenio urbanístico con el particular fijando los plazos, garantías, formas de pago y condiciones para su debido cumplimiento.

**ARTICULO 4º: PARTICIPACIÓN EN LA RENTA DIFERENCIAL GENERADA POR EL ESTABLECIMIENTO O LA MODIFICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO.** Cuando se establezcan o modifiquen parámetros urbanísticos, o se autorice el cambio de uso del suelo a uno más rentable, la renta diferencial se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de las parcelas en cada una de las zonas beneficiarias, con características ambientales y económicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora del incremento de la renta.
2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará como base del cálculo del efecto de incremento de rentas en cada una de las zonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de inmuebles con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, de acuerdo a lo establecido en los incisos 1 y 2 de este artículo. La renta diferencial para cada parcela individual será igual al mayor valor por metro cuadrado, multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la renta, debiendo celebrarse el correspondiente convenio urbanístico con el particular fijando los plazos, garantías, formas de pago y condiciones para su debido cumplimiento.



**ARTÍCULO 5º:** 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 por el Concejo Deliberante como condición para su validez.
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 Municipal.
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 6º:** PARTICIPACIÓN EN LA RENTA DIFERENCIAL GENERADA POR LA AUTORIZACIÓN MUNICIPAL PARA LA INSTALACIÓN DE PROYECTOS URBANÍSTICOS, HOTELEROS Y DE DESARROLLO QUE GENEREN EXTERNALIDADES SOCIALES, AMBIENTALES O URBANÍSTICAS. Cuando el Departamento Ejecutivo se encuentre en condiciones de otorgar autorización para la instalación de proyectos urbanísticos, hoteleros o de cualquier tipo de desarrollo que generen externalidades sociales, ambientales o urbanísticas en el ejido municipal determinará su procedencia y viabilidad siempre que los mismos resulten beneficiosos para la ciudad, efectuando la medición del impacto operado en términos económicos. A tal fin se faculta al Departamento Ejecutivo a la confección del correspondiente Convenio Urbanístico con el particular, el que será sometido a la aprobación del Concejo Deliberante como condición para su validez.



A los fines de la aplicación de la presente ordenanza, se entenderá por externalidades a las consecuencias y desbalances que la instalación de los emprendimientos previstos en el presente artículo generen en el ámbito circundante y que impacten sobre el mismo en razón de una mayor presión en el entorno ambiental, en la necesidad de una mayor provisión de servicios y medios de transporte, en recarga sobre la densidad poblacional, en reducción de espacios disponibles para la ciudad, entre otros.

**ARTÍCULO 7º: PARTICIPACIÓN EN LA RENTA DIFERENCIAL GENERADA POR EJECUCIÓN DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES.** Cuando se ejecuten obras públicas municipales deberá determinarse el mayor valor adquirido por los inmuebles en razón de tales obras. A tal efecto, el Departamento Ejecutivo mediante acto que no podrá producirse después de seis (6) meses de concluidas las obras, determinará el valor promedio del incremento del valor que se produjo en los inmuebles por metro cuadrado en la zona afectada, debiendo deducirse del monto del derecho establecido en la presente los valores que ya se hubieren abonado en cada caso en carácter de contribución por la construcción de la obra pública referida, definiendo las exclusiones a que hubiere lugar.

**ARTICULO 8º: INSTRUMENTACIÓN:** En todos los casos, se propondrá desde el Departamento Ejecutivo Municipal la celebración de los correspondientes convenios urbanísticos con los particulares involucrados a los fines de establecer las condiciones, obligaciones, obras a realizar, garantías, formas de pago y plazos que garanticen su debido cumplimiento e implementación.

**ARTICULO 9º: PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN:** Cada convenio urbanístico, para su validez, será sometido a aprobación definitiva por parte del Concejo Deliberante.

**ARTICULO 10º: HABILITACIÓN E INICIO DE OBRAS:** A los fines de la aplicación de la presente ordenanza no podrá otorgarse habilitación provisoria y/o definitiva, ni la autorización de inicio de obra, hasta tanto no se de cumplimiento a las obligaciones establecidas en el convenio urbanístico o se garanticen debidamente los Derechos de Participación en la Renta Diferencial Urbana a favor del Municipio. A tal fin propietario y poseedor son solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el convenio.

**ARTICULO 11º: PORCENTAJE APLICABLE Y SISTEMA DE LIQUIDACIÓN:** El Departamento Ejecutivo establecerá 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 por metro cuadrado. Entre distintas zonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido,



tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

**ARTICULO 12º:** PRECIO DE REFERENCIA DE LOS INMUEBLES. El Departamento Ejecutivo establecerá los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinará el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 3, 4, 5, 6 y 7 de la presente Ordenanza.

Para la determinación del precio comercial antes de la acción urbanística generadora del incremento de valor y del nuevo precio de referencia, el Departamento Ejecutivo contratará los servicios de profesionales matriculados expertos en tasaciones inmobiliarias que desarrollen sus actividades dentro de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca.

**ARTICULO 13º:** DETERMINACIÓN DEL MONTO. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto del derecho de participación en la renta diferencial será, para el caso de cada inmueble, igual a la superficie total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento. Se deducirá de dicho monto los metros de superficie correspondientes a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público y el valor que el tasador hubiere estimado respecto de las inversiones a realizar o realizadas por el particular que contribuyeran directamente al mayor valor obtenido, si las hubiere.

**ARTICULO 14º:** LIQUIDACIÓN DEL MONTO EXIGIBLE. Con base en la determinación del efecto de incremento en las rentas urbanas por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación, el Departamento Ejecutivo liquidará la participación municipal en las rentas diferenciales en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará los porcentajes correspondientes, los que deberán contar con la conformidad y aprobación definitiva del Concejo Deliberante. A partir de la fecha en que se disponga la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los inmuebles beneficiados con las acciones urbanísticas, el Departamento Ejecutivo contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina y para notificarlo a los propietarios o poseedores en sus domicilio y ante su desconocimiento mediante dos (2) avisos publicados en alguno de los Diarios de mayor circulación de la Provincia de Catamarca.

A fin de posibilitar a los ciudadanos en general, y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular, disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generadoras de incrementos y disminuciones en la renta urbana, el Departamento Ejecutivo divulgará el efecto de incremento de renta por metro cuadrado para cada una de las zonas beneficiarias en la pagina web del municipio.



**ARTICULO 15°: 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 de renta estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona en la cual se encuentre su parcela y podrá requerir el cálculo de un nuevo avalúo, debiendo acompañar para ello una tasación por inmobiliaria, corredor o martillero. La revisión será concedida debiendo realizarse la segunda tasación por quien determine el Municipio en un plazo máximo de veinte (20) días notificado el acto por el cual se autoriza, personalmente o por medio fehaciente al domicilio que debe constituir el propietario o poseedor en la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca. Todos los gastos y honorarios de esta segunda tasación se encontrarán a cargo de la parte que lo solicitare.

Para el estudio y decisión de los recursos que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor o menor valor por metro cuadrado, el Departamento Ejecutivo contará para expedirse con un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de presentación de la nueva tasación o del vencimiento del plazo establecido el párrafo precedente.

**ARTICULO 16°: FORMAS DE PAGO:** Los Derechos de Participación en la Renta Diferencial Urbana podrán ser satisfechos por el particular mediante cualquiera de las siguientes formas, conforme el convenio urbanístico que al efecto se suscriba entre el Estado Municipal y el particular y que resulte aprobado por el Concejo Deliberante y según el siguiente orden de prioridad:

- 1- En dinero efectivo: En estos casos, el dinero percibido formará parte de un fondo que al efecto constituirá el Departamento Ejecutivo Municipal en una cuenta bancaria especial, el que se hallará destinado a la inversión directa según las prioridades asignadas conforme el artículo 17 de la presente Ordenanza.
- 2- Transfiriendo al Estado Municipal una porción del inmueble objeto de la misma, de valor equivalente al monto liquidado. El pago mediante la transferencia de una porción de la superficie parcelaria podrá canjearse por inmuebles localizados en otras zonas del área urbana, conforme los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
- 3- Mediante la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o espacios verdes y áreas de recreación y equipamientos sociales en sectores de viviendas de población de bajos recursos, cuya inversión resulte equivalente al monto del incremento de la renta urbana observado.
- 4- Otras formas de cumplimiento que satisfagan el interés de la ciudad y que no involucren el pago de sumas en efectivo.



**ARTICULO 17°:** DESTINO DE LOS FONDOS DINERARIOS. Los aportes dinerarios previstos en el inciso 1 del artículo 16 serán invertidos en la defensa y fomento del interés común a través de 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 ejido de San Fernando del Valle de Catamarca.

El Departamento Ejecutivo priorizará las inversiones a realizar las que tendrán como fin la construcción de viviendas, infraestructura y equipamiento comunitario de sectores de bajos recursos y las demás acciones previstas en el primer párrafo del presente artículo.

**ARTICULO 18°:** INDEPENDENCIA DE OTROS GRAVÁMENES: Los Derechos de Participación en la Renta Diferencial Urbana generados en las acciones determinadas por el artículo 2 son independientes de otros gravámenes municipales que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución por realización de obras publicas, la que resultará debidamente descontada en la liquidación de los mismos cuando correspondiere.

**ARTICULO 19°:** PARTICIPACIÓN CIUDADANA. El Departamento Ejecutivo arbitrará los medios necesarios para la instrumentación de mecanismos que permitan el control y la participación ciudadana en los procedimientos establecidos en la presente Ordenanza.

**ARTICULO 20°:** AUTORIDAD DE APLICACIÓN: La Autoridad de Aplicación de la presente ordenanza será la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano de la Municipalidad, o quien la reemplazare a futuro.

**ARTICULO 21°:** DE forma.-