



Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Allende
Alsina y 9 de Julio – Tel.: 03543 – 43-9285
Villa Allende (5105) – Dpto. Colón – Córdoba
e-mail: concejodeliberante@villaallende.gov.ar

	CONCEJO DELIBERANTE DE VILLA ALLENDE SECRETARÍA
N° EXPTE:.....	69 / 23
FECHA:.....	18 / 09 / 2023
FOLIO:.....	3
FIRMA:.....	
Dra. Dolores Chacón Lizaras Secretaría del Concejo Deliberante Ciudad de Villa Allende	

Villa Allende, 18 de Septiembre 2023.-

**Al Sr. Presidente de Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Villa Allende
Dr. Julio Loza**
S _____ / _____ D:

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud a los fines de presentar el **"PROYECTO DE ORDENANZA DE PLUSVALÍA"** para su tratamiento y aprobación.

Sin otro particular, saludo a Ud. atentamente

MARÍA GÓMEZ
SECRETARÍA
Ciudad de Villa Allende

PROYECTO DE ORDENANZA DE PLUSVALÍA

VISTO:

La necesidad de lograr un reparto equitativo de cargas y beneficios del proceso de urbanización y densificación, reduciendo a su vez las expectativas especulativas sobre la valorización del suelo ante el crecimiento urbano de la ciudad.

Que la participación del Estado en la plusvalía del suelo derivada de la acción urbanística es un mecanismo constitucionalmente legítimo en la recaudación de ingresos del patrimonio público, para promover el desarrollo urbanístico de los territorios. Por tanto, la línea argumentativa parte de justificar que la captación de los dineros provenientes de este instrumento es un asunto de equidad ciudadana, apoyándose en el principio de la función social en la propiedad y el enriquecimiento sin causa de particulares propietarios y poseedores.

Que las tendencias normativas actuales que contemplan mecanismos adecuados para el cumplimiento de los objetivos de crecimiento de las ciudades y la garantía de los estados a brindar el acceso a la vivienda digna y apta y a la protección del medio ambiente, como se establece en el Artículo 41 de la Constitución Nacional y Ley 25675; los artículos 11, 18, 58 y 66 de la Constitución de la Provincia de Córdoba y Ley Provincia 10208, Ordenanzas de Plusvalía Urbana sancionada por las Municipalidades de distintos puntos del país; y los aportes internacionales como la "Observación N.º 4" del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC) puntos 8 "b" y 11. Naciones Unidas 13/12/1991; la "Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad": artículos 2.1 y 2.5. Foro Social Mundial. Porto Alegre 2005; la Ley de Desarrollo Territorial 388 de Colombia de 1997: artículo 73; y la Ley 10.257 "Estatuto de la Ciudad" de la República Federativa del Brasil, entre otras, y;

CONSIDERANDO:

Que estamos frente a la necesidad de contribuir a la construcción de una ciudad más inclusiva, con un desarrollo urbanístico integral e integrador, que tenga como finalidad la construcción de una sociedad más justa, equitativa y consciente del cuidado del medio ambiente.

Que la política urbana debe garantizar una distribución equitativa de los costos y los beneficios del proceso de desarrollo urbano.

Que el desarrollo de las ciudades es responsabilidad del Estado, representado por las administraciones y concejos municipales de cada Ciudad. En efecto, a la luz de lo establecido en la Constitución Nacional, le compete a los concejos municipales reglamentar los usos del suelo, formular el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial y deben contar con un Plan de Gobierno en el cual basará su gestión y donde se planificarán los objetivos de su periodo.

Que el funcionamiento del mercado de suelo, cuando no hay una adecuada regulación estatal, es por naturaleza excluyente. Por lo tanto, se hace necesaria

una regulación estatal inteligente, ágil y eficiente, que promueva la inclusión social y la reducción de la desigualdad tanto como sea posible.

Que las decisiones en materia de política urbana (otorgamiento de parámetros urbanísticos, cambios en la zonificación, ampliación del ejido urbano, determinación de áreas de preservación urbano ambiental, habilitación de centros culturales, deportivos y sociales, ejecución de obras públicas, entre otros) impacta de manera directa en los precios del suelo.

Que ese impacto no es equitativo ni igualitario entre todos los habitantes de la ciudad, sino que deriva en grandes beneficios para un puñado de propietarios en detrimento del conjunto de los ciudadanos.

Que el establecimiento del derecho de participación municipal en la valorización inmobiliaria resulta necesario para evitar los efectos antes mencionados.

Que mediante el cobro de los derechos regulados en la presente Ordenanza se logran evitar efectos indeseados del funcionamiento del mercado de suelo, sumado a la recuperación para el conjunto de la comunidad de una parte de los recursos que ésta distribuye a través del gobierno municipal.. Acciones como la compra de predios para vivienda de interés social, mejoramiento de la infraestructura vial, la ejecución de proyectos de recreación comunitaria, parques y zonas verdes, el pago de indemnizaciones por adquisición de inmuebles para programas de renovación urbana y para el fomento y mantenimiento de su patrimonio cultural, podrían ser llevadas a cabo a través de la Plusvalía.

Que resulta justo que por la intervención estatal que provoca incrementos en el valor inmobiliario y que resultan ajenas a las acciones realizadas por los grandes propietarios, (podemos citar como ejemplos 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, los cambios de circulación de las calles, el desarrollo de nuevos recorridos sobre el transporte público de pasajeros, y toda otra acción urbanística que, por consecuencia, se vea reflejada en el mayor valor de una propiedad.) se derive en un aporte del beneficiario que repercuta en favor de todos.

Que resulta, por ello, imprescindible, en los actuales tiempos en que se debe brindar un mensaje claro desde la esfera pública en el sentido de tender puentes hacia una sociedad cada vez más justa y equitativa, 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.

Que lo recaudado por el presente derecho se encuentra específicamente dirigido a lograr una mejor calidad de vida de la población, a partir de la provisión de infraestructura, equipamiento comunitario, producción de suelo urbano y construcción y mejoramiento de viviendas.

Que 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. No estamos en presencia de un nuevo impuesto a las ganancias, que tanto sólo la Nación podría recaudar; tampoco incurriríamos en la generación de otro impuesto inmobiliario, puesto que solo 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. 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. Al respecto, el informe de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Rosario, en su texto "Diseño de instrumentos de captación de plusvalías" nos revela que: *"En cuanto a los límites al derecho de dominio, uno de los más significativos, derivado del propio ordenamiento normativo argentino y vinculado al problema que se analiza, es el derecho a construir, facultad que el propietario solo puede ejercer en la medida que se lo permita la administración pública. Esta escisión entre el derecho de propiedad y el derecho a construir es un principio reconocido en el derecho positivo argentino"*. El otorgamiento de esa facultad es una competencia específica de la administración pública, atribución que tiene su fundamento en el principio de regulación de los usos del suelo, facultad reservada en el derecho argentino a los gobiernos municipales" ("Diseño de instrumentos de captación de plusvalías". Facultad de Derecho de Rosario).

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 de Villa Allende, ampliando y mejorando los espacios públicos y mejorando la calidad urbana y ambiental de todo el ejido municipal con un marcado criterio de equidad.

Dentro de las conclusiones a las que arribaron cerca de 200 técnicos, académicos y funcionarios provenientes de ciudades de todo el país en el 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..."*.

Para adentrarnos en el concepto de renta urbana diferencial o "Plusvalía Urbana" debemos centrarnos en lo que se denomina en doctrina "Recuperación de plusvalías", entendiendo la misma como *"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 "in loco" 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, o sea, se trata de aumentos en la renta económica de la tierra definida en forma genérica. Nunca está de más recordar que el precio del terreno se constituye esencialmente con los incrementos de valor acumulados en el tiempo, así como con las capitalizaciones en el presente del potencial de plusvalías que se espera captar en el futuro.

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.-

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.

Existe una responsabilidad indelegable del estado para el logro de determinados cánones mínimos exigibles en materia de Derechos Humanos, que nuestro país ha adoptado como propios y que guardan una íntima relación con el derecho a la ciudad y sus derivaciones jurídicas, por lo que parte de la recaudación obtenida por la aplicación de la presente Ordenanza debe verse invertida en ello.

El Estado, en sus diferentes niveles y de acuerdo con la distribución de competencias, ejerce la función pública del urbanismo. A este respecto debe aclararse que cuando la ordenación del territorio es elevada a función pública, ello implica que desde ese momento los planes de ordenamiento urbano y las normas urbanísticas tienen un alcance de carácter obligatorio y no meramente facultativo, es decir ya no son vistos como los lineamientos de lo que "nos gustaría" que fuera un proyecto de ciudad, sino que tienen fuerza coercitiva para los actores involucrados en el proceso de urbanización, comenzando por el propio Estado. 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 TODO LO EXPUESTO
EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VILLA
ALLENDE SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA**

CAPÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1º.- CONTENIDO Y ALCANCE

Modifícanse las Ordenanza fiscal e impositiva municipal, estableciéndose a favor de la Municipalidad de Villa Allende el derecho de participación municipal en la valorización inmobiliaria, el que se aplicará a todas las personas físicas o jurídicas, propietarias o poseedoras de inmuebles que se encuentren ubicados dentro de los límites del ejido municipal y el pretendido, y que hubieran resultado beneficiadas por la sanción o modificación de normativa urbanística, obras o inversiones públicas y/o actos administrativos realizados por el municipio que incrementen el valor o las oportunidades de comercialización de los inmuebles para otorgarle a la ciudad un porcentaje sobre la ganancia o plusvalía generada.

ARTÍCULO 2º. AUTORIDAD DE APLICACIÓN

La Autoridad de Aplicación de la presente ordenanza serán las Secretarías de Planificación, Obras Públicas y Obras Privadas o las que en el futuro las reemplacen, que actuarán en coordinación con las áreas técnicas del Municipio cuyas competencias aparezcan vinculadas estrechamente a la materia que aquí se regula.

ARTÍCULO 3º.- HECHOS GENERADORES DE LA PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LA VALORIZACIÓN INMOBILIARIA

Constituyen hechos generadores de la participación municipal en la valorización inmobiliaria los siguientes:

1º La incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro de las Áreas Rurales.

2º El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.

3º La autorización de un mayor aprovechamiento de las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo (FOS), el Factor de Ocupación Total (FOT) o la Densidad, en conjunto o individualmente.

4º La construcción por parte del Estado de equipamiento comunitario (salud, educación, deportes, seguridad, delegaciones municipales).

5° La ejecución de obras públicas, cuando no se haya utilizado para su financiamiento el mecanismo de Contribución por Mejoras.

6° Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que, en conjunto o individualmente, permita el incremento del valor del inmueble.

ARTÍCULO 4°.- FORMA DE CÁLCULO DE LA VALORIZACIÓN INMOBILIARIA

Cuando se establezcan o modifiquen parámetros urbanísticos, o se autorice el cambio de uso del suelo a uno más rentable, o cuando se incorporen al área urbana inmuebles clasificados dentro del espacio territorial como área rural, o cuando se ejecuten obras públicas bajo mecanismos diferentes a la Contribución por Mejoras, la renta diferencial urbana se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

La tasación efectuada en función de la presente ordenanza determinará el precio actual de las parcelas en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias que resulten con características urbano-ambientales y económicas homogéneas. Dicha tasación deberá ser realizada con base en los valores anteriores (precio comercial) y posteriores a la acción urbanística generadora de incremento de la renta mediante la cual se asignen usos, intensidades de edificación y/o zonificación (nuevo precio de referencia).

El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará con base en la diferencia entre el precio comercial y el nuevo precio de referencia, conforme tasación y sistema de liquidación establecido por los artículos 5° y 6° de la presente ordenanza.

Cuando se autorice un mayor aprovechamiento de una parcela, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo (FOS), el Factor de Ocupación Total (FOT) o la Densidad, en conjunto o individualmente, el establecimiento de los derechos sobre la renta diferencial correspondiente al presente concepto se efectuará sobre el valor del excedente en metros cuadrados a autorizar, conforme el sistema de liquidación previsto por el artículo 6° de la presente ordenanza.

Artículo 5°.- CONVENIOS URBANÍSTICOS

El Departamento Ejecutivo Municipal establecerá, mediante Convenio Urbanístico, a suscribir con los sujetos determinados en el ART. 1°, las condiciones, obras o aportes a realizar, formas de pago, plazos, modos y órganos de control que garanticen el debido cumplimiento e implementación del mencionado instrumento.

Cada Convenio Urbanístico resultará elaborado conforme los valores establecidos en la liquidación prevista en el Artículo 8°. de la presente Ordenanza y contará con la conformidad o visto bueno expreso de las dependencias que constituyen la Autoridad de Aplicación y la aprobación del mismo por parte del Concejo Deliberante Municipal.

Artículo 6°.- FORMA DE CÁLCULO

Verificado el acaecimiento de alguno de los hechos generadores enunciados en el Artículo 3°. de la presente Ordenanza, con excepción del contemplado en el inciso 3), la renta diferencial urbana se estimará de acuerdo al siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio de las parcelas en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características urbano ambientales y geoeconómicas

homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Este precio se denomina precio comercial.

2. Aprobadas las normas específicas referidas a las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen localizaciones, usos, intensidades de edificación y/o zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de parcelas con características similares de localizaciones, usos, intensidades de edificación y/o zonificación. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará con base en la diferencia entre el precio comercial y el nuevo precio de referencia, conforme la tasación y sistema de liquidación establecidos por los Artículos 6º. y 8º. de este cuerpo normativo.

Ocurrido el hecho generador prescripto en el inciso 3) del Artículo 3º. del presente cuerpo normativo, el establecimiento de los derechos sobre la renta diferencial se efectuará sobre el valor del excedente en metros cuadrados a autorizar, conforme el sistema de liquidación previsto por el artículo 8º. de la presente.

Artículo 7º.- COMISIÓN VALUADORA MUNICIPAL

Créase la Comisión Valuadora Municipal, la cual estará conformada por la Secretaria de Hacienda, el Secretario de Planificación, el Secretario de Obras Públicas y el Secretario de obras privadas

La Comisión Valuadora Municipal deberá:

1) Determinar, mediante valuación, el precio comercial y el nuevo precio de referencia señalados en el Artículo 5º. de este plexo normativo.

2) Requerir al Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba tasaciones de los inmuebles abarcados, a fin de contar con elementos técnicos para la toma de decisiones.

3) Efectuar la valuación correspondiente a las inversiones a realizar por las personas humanas o jurídicas comprendidas en el Artículo 1º. de esta Ordenanza.

4) Emitir Dictámenes de las valuaciones formuladas.

Producidos los Dictámenes por la Comisión Valuadora Municipal, el Departamento Ejecutivo Municipal, mediante la emisión de los pertinentes actos administrativos, establecerá el precio comercial, el nuevo precio de referencia de los inmuebles y el de las inversiones a realizar.

Artículo 8º.- PORCENTAJE DE LA PARTICIPACIÓN MUNICIPAL

El porcentaje de participación municipal correspondiente a la renta diferencial urbana podrá oscilar entre el diez por ciento (10%) y veinte por ciento (20 %) del mayor valor real generado por la acción estatal municipal, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

Artículo 9º.- LIQUIDACIÓN

La Comisión Valuadora Municipal realizará la correspondiente liquidación determinando el mayor valor generado por metro cuadrado con base en la diferencia tasada entre el precio comercial y el nuevo precio de referencia. Dicha cifra resultará, a su vez, multiplicada por el total de metros cuadrados de la

superficie objeto de la participación en la renta, descontados los metros cuadrados de superficie correspondientes a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público.

La cifra así determinada fijará el alcance de los compromisos a asumir por el particular obligado por cada Convenio Urbanístico que al efecto proponga el Departamento Ejecutivo Municipal.

Artículo 10°. SUPERPOSICIÓN DE HECHOS GENERADORES.

Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos (2) o más de los hechos generadores previstos en el Artículo 3o. de la presente, en el cálculo del mayor valor generado por metro cuadrado, se tendrán en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

ARTÍCULO 11°.- VIGENCIA DEL DERECHO DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LA VALORIZACIÓN INMOBILIARIA

La vigencia del derecho a la participación municipal en la valorización inmobiliaria comienza con la aprobación y ratificación publicación de la presente ordenanza.-

ARTÍCULO 12°.- INSCRIPCIÓN EN REGISTROS MUNICIPALES Y LIQUIDACIÓN DEL MONTO EXIGIBLE

Una vez firme el acto administrativo que corresponde a alguno de los hechos generadores definidos en el artículo 2° de la presente Ordenanza, y hasta tanto no se fije en forma exacta el monto del derecho a abonar, el Departamento Ejecutivo hará constar en los certificados de deuda que deban ser emitidos por la Municipalidad, correspondientes a los inmuebles afectados, una nota que haga mención a dicha afectación.

El Departamento Ejecutivo expedirá el acto administrativo que determine la liquidación del derecho de participación municipal en la valorización inmobiliaria para cada uno de los inmuebles objeto de la misma.

Una vez firme en sede administrativa el acto administrativo de liquidación del monto del derecho a abonar por cada inmueble en oportunidad de expedir certificaciones sobre cambio de titularidad de dominio o derechos reales sobre los inmuebles afectados deberán incluirse en la liberación de deuda este concepto.

ARTÍCULO 13°.- MOMENTO DE EXIGIBILIDAD DEL DERECHO DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LA VALORIZACIÓN INMOBILIARIA

El derecho de participación municipal en la valorización inmobiliaria será exigible en el momento en que el propietario o poseedor del inmueble, hagan uso del mayor valor producido por alguno de los hechos generadores previstos en el artículo 2° de la presente Ordenanza. Se entiende por tal a cualquiera de las siguientes situaciones:

a) Solicitud de permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro del derecho de participación municipal en la valorización inmobiliaria generada por los hechos generadores de que trata el artículo 2° de la presente Ordenanza.

b) Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro del derecho de participación municipal en la valorización inmobiliaria generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

c) Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro del derecho de participación municipal en la valorización inmobiliaria

generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 2º de la presente Ordenanza.

d) Actos que impliquen usufructo del dominio sobre el inmueble quedarán exceptuados del derecho de participación municipal en la valorización inmobiliaria.

ARTÍCULO 14º.- PRECIO COMERCIAL Y NUEVO PRECIO DE REFERENCIA DE LOS INMUEBLES

El Departamento Ejecutivo, previo dictamen de la Comisión Valuadora, será el encargado de establecer mediante acto administrativo el precio comercial y el nuevo precio de referencia de los inmuebles, tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 15º.- FORMAS DE PAGO

Los derechos de participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias podrán ser satisfechos por el particular obligado mediante cualquiera de las sucesivas formas y según el siguiente orden de prioridad:

1) Mediante la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos o de áreas de recreación y equipamientos, priorizando el desarrollo urbano en las zonas o subzonas beneficiarias.

2) Mediante la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos o de áreas de recreación y equipamiento en los sectores más vulnerable de la ciudad.

3) Transfiriendo al Municipio una porción del inmueble objeto de la misma, u otro de igual valor al monto liquidado dentro del ejido municipal, conforme el sistema establecido en el Artículo 8º. Las parcelas transferidas pasarán a formar parte del dominio privado del estado municipal.

4) Otras formas de cumplimiento que satisfagan el interés de la ciudad.

5) Mediante suma de dinero en efectivo, la cual será depositada en la cuenta especial "Fondo Municipal de Tierra y Hábitat".

Una vez cumplimentada la satisfacción de la valorización establecida la Autoridad de Aplicación emitirá un documento que certifique el cumplimiento de la misma.

ARTÍCULO 16º.- FONDO MUNICIPAL DE TIERRA Y HÁBITAT

Créase el Fondo Municipal de Tierra y Hábitat, como una cuenta especial a la que se destinarán los recursos recaudados por el derecho de participación municipal en la valorización inmobiliaria, sean en dinero o en tierras. También se integrará con los siguientes recursos:

a) Los recursos asignados en el Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos que específicamente se le asignen.

b) Los recursos provenientes de planes nacionales para la mejora o solución habitacional que le sean afectados.

c) El producido de las operaciones y de la renta, frutos y venta de sus activos.

d) Contribuciones, subsidios, legados o donaciones.

ARTÍCULO 17º.- DESTINO DE LOS FONDOS RECAUDADOS

Los recursos del Fondo Municipal de Tierra y Hábitat serán destinados a financiar la ejecución de políticas de tierra, hábitat y desarrollo urbano en el Municipio, priorizando la adquisición de tierra, ejecución de obras de infraestructura para producir lotes con servicios, políticas de mejoramiento habitacional, construcción de viviendas.

El Departamento Ejecutivo priorizará cada año las inversiones a realizar, las que deberán destinarse prioritariamente a los sectores de menores recursos socioeconómicos.

Artículo 18°.- EXENCIONES

No están alcanzadas por el derecho de participación municipal de la valorización inmobiliaria los emprendimientos urbanísticos o edificios que realice el Estado Nacional y el Estado Provincial, las entidades educativas sin fines de lucro, edificios para cultos, fundaciones y hogares, clubes sociales y deportivos, cuando realicen ampliaciones exclusivamente destinadas a prestar un mejor servicio asociado a su fin. La Autoridad de Aplicación, analizará, caso por caso, la procedencia de la exención solicitada y determinará en dictamen sus conclusiones, las cuales serán elevadas al Concejo Deliberante para su conocimiento y consideración. El Departamento Ejecutivo Municipal emitirá el acto administrativo pertinente.

ARTÍCULO 19°.- ÓRGANOS DE APLICACIÓN

Facultase al Departamento Ejecutivo a designar y/o crear el órgano de aplicación que considere apropiado a los efectos de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 20°.- COMUNICACIÓN.

Comuníquese al departamento ejecutivo y publíquese.

MARTÍN GÓMEZ
CORRAL
Ciudad de Villa Allende

