



**La Legislatura de la Provincia
sanciona con fuerza de Ley**

ARTICULO 1) Modifícase el artículo 48 de la Ley 2.756, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"ARTÍCULO 48. Se declaran impuestos, tasas, derechos, contribuciones y rentas municipales, las que se establezcan sobre corrales y abasto, matrículas de abastecedores y consignatarios de haciendas, alumbrado, arena, canto rodado y cascajo, limpieza pública, barrido, rodado en general, delineación de las casas en construcción, tapiales y cercos, refacción del frente de los edificios, derecho de sisa, marcas de pan, empresas de tranvías y ómnibus, teléfonos y telégrafos, gas, diversiones de cualquier clase, espectáculos y baños públicos, rifas, aguas corrientes, lavaderos, pesas y medidas arrendamientos de puestos y locales en los mercados de abasto y de consumo, carnicerías, introducción e inspección de carnes elaboradas o no al municipio, patentes de mercados particulares, mozos de cordel, letreros, avisos, motores y máquinas, perros, papel sellado y estampillas municipales, estacionamiento de vehículos, entierros, venta y refacción de sepulturas y terrenos en los cementerios municipales, explotación de basuras, hornos de ladrillos, afirmados y conservación de caminos, apertura de calles, numeración de edificios, nivelación de veredas, remoción de las calles y ocupación de las mismas por cables, cañerías, túneles, inspección de análisis de bebidas y artículos alimenticios, multas municipales, espectáculos de boxeo y fútbol profesional, contribución de mejoras, al terreno baldío, a la ocupación del suelo y subsuelo de las calles y demás sitios del dominio municipal, y en general cualquier otra renta no especialmente enumerada en la presente ley, pero que por su índole sea de carácter municipal. La clasificación contenida en este artículo es de carácter enunciativo y no limita facultades a las municipalidades para crear recursos y nuevas rentas, a condición de que respondan a contribuciones y tasas de servicios y que sean compatibles con la Constitución Provincial y Nacional.



Asimismo las Municipalidades podrán establecer la participación en las Contribuciones por Plusvalía que prescribe el Artículo 5 de la Ley Provincial Nro. 8.173, generados por los beneficios que reciben aquellos inmuebles por acciones urbanísticas que regulan la utilización del Suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, o permitiendo una mayor área edificada.

Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el párrafo anterior, los siguientes:

- 1.- La incorporación de áreas rurales a suelo urbano o la creación y/o ampliación de núcleos urbanos o centros de población.
- 2.- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- 3.- La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, considerando el incremento del índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
- 4.- Cuando se ejecuten obras públicas previstas en planes de ordenamiento Urbano y territorial, o en los planes de desarrollo e infraestructura ya sea Provincial o Nacional o en otros instrumentos locales, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de Mejoras.
- 5.- Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios.
- 6.- 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.

La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble.

El Departamento Ejecutivo de cada Municipalidad, podrá establecer reglamentariamente los alcances, procedimiento y métodos de avalúo.

ARTÍCULO 2) Comuníquese al Poder Ejecutivo.



Fundamentos:

Este Proyecto de Ley propone legislar una modificación de la Ley Provincial Nro. 2756 (Ley Orgánica de Municipalidades) mediante la incorporación de un Segundo Párrafo en el Artículo 48, en el Capítulo V (Bienes, Sistema Rentístico, Presupuesto y Contabilidad) de la misma, con el fin de establecer una contribución de las propiedades en función de los beneficios que reciben derivados de las obras públicas viales realizadas, o a realizarse.

Que el presente Proyecto tiene por finalidad incorporar entre las normas del Capítulo referente a los Recursos Municipales de la Ley Orgánica de las Municipalidades de mención, Nro. 2.756 y sus modificatorias, un nuevo instrumento para gravar los beneficios e incrementos en los inmuebles generados por obras públicas y otras acciones urbanísticas del Estado Municipal que regulan la utilización del Suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento o permitiendo una mayor área edificada.

Que se puede conceptualizar por recuperación de plusvalías urbana, "la movilización de parte (o al límite de la totalidad) de aquellos incrementos del valor de la tierra atribuible a los esfuerzos de la comunidad para convertirlos en recaudación pública por la vía fiscal (a través de impuestos, tasas, contribuciones y otras formas). 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" (Cfr. Smolka, Martim y Fernanda Furtado (eds.), *Recuperación de plusvalías en América Latina: Alternativas para el desarrollo urbano*, eds. Universidad Católica de Chile y Lincoln Institute of Land Policy, Santiago de Chile y Cambridge, Mass, 2001).

Que la cuestión que nos ocupa, se funda en el beneficio particular o indirecto que se traduce en plusvalía de las propiedades ubicadas en un



determinado entorno de las obras que se realizan lo que impone la determinación de rangos diferenciales de valoración según las características de las obras y las zonas de influencia que comprenden.

Que en materia urbanística se entiende por Plusvalía, al mayor valor del suelo, el cual puede tener su origen en diversas causas, verbigracia, mejoras edilicias, cambio de normas, operaciones urbanas, mejoras en infraestructura urbana, o cualquier otra circunstancia, que puede o no ser ajena a las acciones del propietario del suelo.

Que la Contribución de Mejora por Plusvalía que aquí se propone, se fundan en las siguientes situaciones:

Un cambio de normativa por el cual se incrementa el volumen constructivo.

Una variación de las alturas potenciales de la edificación.

Cambios de uso.

Otros factores que incidan en la valorización del predio.

Que como bien señala PAULO SANDRONI, "Las plusvalías urbanas son en general resultantes del propio proceso de crecimiento en área de las ciudades. La demanda por más espacio para la construcción sumada al carácter no reproducible del suelo tiene como resultado la elevación de los respectivos precios." (Cfr. SANDRONI, PAULO, "PLUSVALÍA URBANA, FUENTE DE FINANCIAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA: LA EXPERIENCIA DE BRASIL Y COLOMBIA", PRIMERA EDICIÓN, BUENOS AIRES, FODECO AÑO 2013).

Que conforme explicita al respecto el Artículo 54, Inciso B), Segundo Párrafo de la Ley Provincial Nro. 8051, de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Mendoza, del Año 2009, publicada en el Boletín Oficial en fecha 22-05-2009, se entiende por Plusvalía en el contexto y temática que nos ocupa vinculado al Derecho Urbanístico, "...aquellos incrementos del valor inmobiliario, generados a través de las acciones públicas ejecutadas por el Estado y atribuibles a los esfuerzos de la comunidad pero, percibidos por el sector privado".

Que la herramienta que nos ocupa en el presente Proyecto, tiende



al desarrollo urbano con equidad, refiriendo a las rentas extraordinarias (Plusvalía) generadas por la inversión pública, actualmente capturadas por empresas inmobiliarias y particulares, la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad, del Foro Social Mundial del Año 2005 de Porto Alegre.

Que la citada valorización e incidencia en la formación de los precios de la tierra es, producida por el sector público pero, apropiada individualmente. No obstante, el gobierno municipal no recibe ninguna contraprestación en concepto de su "contribución" a la valorización producida en una parcela. Valorización que se hará efectiva en el momento de la enajenación del bien o con el inicio de un emprendimiento de acuerdo con las posibilidades de edificación otorgadas por la regulación urbanística.

Que en ambos casos, ya sea a través de la obra pública o a través del ordenamiento urbanístico, la propiedad se valoriza sin que para ello el propietario haya realizado alguna acción o mejora en su predio. Y, por otro lado, no retribuye de ninguna manera al sector público por la valorización obtenida. Esta situación antes descripta, es la que fundamenta que se fomente la adopción por parte de los gobiernos locales de los denominados "instrumentos de captura de plusvalías" o "instrumentos de recuperación de plusvalías".

Que en el presente Proyecto seguimos las aguas de lo normado en relación al Instituto denominado "Plusvalía Urbana", en la Provincia de Buenos Aires, por la Ley Provincial Nro. 14.449 de la misma, publicada en el Boletín Oficial en fecha 07-10-13.

Por último, cabe transcribir algunas consideraciones que en relación a la cuestión que nos ocupa, realiza el Doctrinario Javier Eduardo Ganem de la Escuela de Economía, en su Ponencia "CAPTURA DE VALOR EN LAS HACIENDAS MUNICIPALES. LA POTENCIALIDAD EN LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO", presentada en las Undécimas Jornadas "Investigaciones en la Facultad" de Ciencias Económicas y Estadística de la UNR, del Mes de Noviembre de 2007, a saber:

"Estas fuertes intervenciones públicas en proyectos urbanísticos que



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

generan importantes plusvalías que no son correctamente capturadas por el Municipios, hecho que le permitiría profundizar sus políticas redistributivas. Los instrumentos con los que cuentan son los tradicionales (tasa gral. de inmuebles, contribución de mejoras) pero su diseño no resulta adecuado para dicho fin. En particular la contribución de mejoras ha perdido importancia relativa en los últimos años, hasta resultar casi insignificante. El municipio no cuenta con una herramienta adecuada para capturar estas plusvalías generadas por sus intervenciones. Entre sus tributos que gravan a la propiedad y que pueden considerarse dentro de los instrumentos movilizados de plusvalías está la denominada "Tasa General de Inmuebles". Sin embargo, la participación de lo recaudado por esta tasa con relación al total de ingresos del municipio ha ido declinando con el correr de los años. Dentro de las más graves problemas de esta tasa se encuentra la deficiente valuación de los inmuebles. En términos generales los valores pagados en concepto de tasa son bajos con relación al valor del bien."

"Así, todo esfuerzo que realice el municipio que genere una mejora en el entorno urbano, se traduce a su vez en una valorización de la tierra que se ve beneficiada. Particularmente las obras de infraestructura generan fuertes valorizaciones a la propiedad inmobiliaria y en tal sentido se revela como plenamente legítimo la recuperación de esas valorizaciones a favor del Municipio, que en definitiva las creó. Este es el concepto de movilización de plusvalía. Una de las formas de movilización de plusvalía, es la vía fiscal. . ."

Por lo expuesto solicito a mis pares la aprobación de este Proyecto.

VERÓNICA CLAUDIA BENAS
Diputada Provincial