

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN, FINANCIAMIENTO Y PARTICIPACIÓN

TÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA	2
Capítulo 1: Banco municipal de inmuebles	2
Capítulo 2: Convenios y Consorcios urbanísticos	5
Capítulo 3: Integración socio urbana de villas y asentamientos precarios	7
Capítulo 4: Programa Municipal de Regularización Dominial por Prescripción Administrativa	8
Capítulo 5: Registro Municipal de Demanda Habitacional	9
 TÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO	 10
Capítulo 1: Contribución obligatoria sobre valorización inmobiliaria	10
Capítulo 2: Fondo municipal de desarrollo urbano y territorial	16
 TÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	 18
Capítulo 1: Información pública de los actos y normas urbanísticas	18
Capítulo 2: Acceso a los actos urbanísticos	20
Capítulo 3: Integración de órganos e instrumentos de participación institucional	20
 TÍTULO 4. DISPOSICIONES PARTICULARES	 21

TÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA

Capítulo 1: Banco municipal de inmuebles

ARTÍCULO 1.- **Creación.** Créase dentro de la órbita de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, o la que en el futuro la reemplace, el Banco Municipal de Inmuebles, que tendrá las facultades establecidas en la presente norma.

ARTÍCULO 2.- **Definición.** El Banco Municipal de Inmuebles tiene por finalidad administrar los inmuebles de dominio público y privado municipal para el cumplimiento de los objetivos de desarrollo urbano y territorial, y acceso justo al hábitat establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 3.- **Atribuciones del Banco Municipal de Inmuebles** Las funciones, atribuciones y responsabilidades del Banco municipal de Inmuebles son las siguientes:

- a) Desarrollar las acciones tendientes a la incorporación de bienes inmuebles para el cumplimiento de los fines del Plan de Ordenamiento Territorial.
- b) Crear y gestionar el registro de inmuebles que conforman el Banco Municipal de Inmuebles.
- c) Promover el destino de los inmuebles incorporados en el registro para el cumplimiento de los fines del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 4.- **Conformación.** El Banco municipal de inmuebles estará conformado por:

- a) Los inmuebles que provengan de:
 - Inmuebles, lotes y/o fracciones que actualmente integran el patrimonio municipal.
 - Donaciones y/o legados sin cargo específico provenientes de organismos no gubernamentales, o personas físicas y/o jurídicas.
 - Convenios de compensación y/o daciones en pago por créditos fiscales, conforme la Ley N° 11.622.
 - Transferencia de inmuebles provenientes del Estado Nacional y Provincial.
 - Herencias vacantes de conformidad con la Ley N° 7.322 acorde al Decreto provincial N° 608/2017.
 - Situaciones contempladas en el inciso a) del artículo 236° del Código Civil y Comercial de la Nación y el artículo 4° del Decreto Ley N° 9.533/80.
 - Demasías, excedentes y sobrantes fiscales, conforme al Capítulo II del Decreto Ley N° 9.533/80.

- Los inmuebles que pasen al dominio municipal como resultado de contribuciones obligatorias sobre las valorizaciones inmobiliarias, Convenios, Consorcios Urbanísticos u operatorias de Reajuste de Tierras.
- b) Los inmuebles que se adquieran mediante acciones administrativas y/o judiciales:
- Por adquisición directa del municipio.
 - Por prescripción administrativa, conforme a la Ley N° 24.320.
 - Por por abandono y expropiación, conforme a los alcances del artículo 58° de la Ley Orgánica de las Municipalidades.
 - Subastas judiciales en las cuales la municipalidad fuese parte actora.
- c) Inmuebles de dominio público del estado municipal.

ARTÍCULO 5.- **Destino de los inmuebles.** Los inmuebles bajo administración del Banco municipal de inmuebles estarán destinados prioritariamente a:

- a) Propuestas de parcelamiento, programas habitacionales impulsados por el Estado, cooperativas u organizaciones con fines sociales debidamente legalizadas, para la población incluida en el Registro Municipal de Demanda Habitacional.
- b) Venta pública en la forma que establezca la reglamentación.
- c) Provisión de espacios públicos de recreación, deportivos y espacios verdes y libres públicos.
- d) Provisión de equipamientos municipales, sociales, culturales, educacionales, sanitarios y otros de uso público.
- e) Desarrollo de la agricultura familiar en los territorios periurbanos productivos.
- f) Y cualquier otro uso o destino de interés público.

ARTÍCULO 6.- **Registro.** En el registro de los inmuebles afectados al Banco de Inmuebles Municipales deberán figurar como mínimo los siguientes datos:

- a) Información dominial y catastral del inmueble registrado.
- b) Información técnica relacionada con:
- b1) Restricciones al dominio que impliquen utilización parcial de los predios afectados al Banco Municipal de Inmuebles.
- b2) Estado de ocupación del inmueble.

El registro deberá reflejar mediante actualización permanente y constante las altas, bajas y novedades que modifiquen la última situación conocida.

ARTÍCULO 7.- **Derecho preferente por parte de la municipalidad.** La Municipalidad tendrá derecho preferente para la adquisición de bienes inmuebles de

propiedad privada, ubicados en el territorio del partido cuando se trate de inmuebles superiores a los 10.000 m² de superficie de parcela que estén afectados total o parcialmente por macro-áreas de peligrosidad por riesgo de inundación alto.

ARTÍCULO 8.- La Municipalidad deberá ejercitar el derecho que se le acuerda por el artículo precedente dentro del plazo de treinta (30) días de ser notificada, en cuyo caso el predio quedará afectado a la integración del banco de inmuebles municipal. La reglamentación determinará los criterios y procedimientos específicos para la aplicación de la presente disposición.

ARTÍCULO 9.- **Escrituración.** El municipio, mediante actuación de las áreas competentes, regularizará el estado de dominio de los inmuebles asignados a particulares para que los beneficiarios puedan disponer de ellos, acogerse a planes de autoconstrucción, solicitar créditos o realizar las gestiones necesarias en cada caso. Asimismo, definirá planes u otras formas de pago por parte de los beneficiarios particulares de los inmuebles, cuyos montos ingresarán al Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial.

Cuando el destino sea familiar, en la instancia de escrituración deberá constar que el bien adjudicado se destine a vivienda única, familiar y permanente, con posibilidades de uso acorde a la zona de localización. En el caso de equipamientos o infraestructura sociocomunitaria, en la escrituración deberá constar el destino específicamente asignado.

Capítulo 2: Convenios y Consorcios urbanísticos

ARTÍCULO 10.- **Definición de Convenio Urbanístico.** Se denomina “Convenio Urbanístico” al instrumento jurídico que formaliza acuerdos entre la Administración municipal con agentes privados, y/o con otros organismos gubernamentales para ejecutar acciones o proyectos específicos que hagan más eficaz el desarrollo de la actividad urbanística.

ARTÍCULO 11.- **Definición de Consorcio Urbanístico.** Se denomina “Consorcio Urbanístico” a la asociación entre la administración municipal y actores privados, sean estas personas humanas o jurídicas, con el objetivo de la ejecución de proyectos de urbanización y/o edificación.

El mecanismo consorciado permite que cualquiera de las partes aporte inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o de edificación, o bien las gestiones técnico-administrativas necesarias como contrapartida. Luego de la realización de las mismas, cada parte como compensación en forma proporcional por su inversión, recibe unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas, según lo acordado.

ARTÍCULO 12.- **Contenido.** Los Convenios y Consorcios Urbanísticos deberán precisar:

- a) Objetivo del convenio/consorcio a celebrar y metas a alcanzar.
- b) Prestaciones y contraprestaciones a las que se obligan cada una de las partes con indicación de tiempos y forma para su cumplimiento.
- c) Formas y/o procedimientos en que la Autoridad de aplicación llevará adelante los controles periódicos, con el fin de asegurar el cumplimiento efectivo de lo acordado.
- d) Documentación del programa, norma, obra y/o plano de proyecto o subdivisión vinculado al Convenio/Consorcio. Cuando como resultado del mismo se establezca una compensación que consista en edificaciones o parcelas a ceder al Municipio, se deberán especificar en el plano la cantidad de unidades inmobiliarias o soluciones habitacionales que le corresponderá a cada parte.

ARTÍCULO 13.- **Valor de unidades inmobiliarias.** El valor de las unidades inmobiliarias a ser entregadas al propietario del inmueble aportado, deberá reflejar una compensación proporcional a la inversión realizada resguardando en todos los casos el interés público.

ARTÍCULO 14.- **Documentación.** Para la aprobación y ejecución del convenio se requiere la siguiente documentación:

- a) Documentación que respalde la titularidad de la tierra y la inexistencia de gravámenes, inhibiciones y/o interdicciones sobre dicho predio.
- b) Certificado de aptitud hídrica.
- c) Factibilidades de servicio firmadas por los entes prestatarios.
- d) Estudio de suelo que demuestre la viabilidad de la urbanización y/o edificación.
- e) Estudio de impacto ambiental.
- f) Anteproyecto de urbanización/edificación conforme legislación vigente aplicable y obtención de la factibilidad urbanística previa.
- g) Tasación de la tierra calculada por organismos públicos competentes.
- h) Cómputos y presupuestos de obra elaborados por el desarrollador.
- i) Documentación que respalde la capacidad para realizar ese tipo de obras.
- j) Póliza de garantía de obras no inferior al 5% de la inversión, conforme a lo estipulado en los convenios respectivos.

Capítulo 3: Integración socio urbana de villas y asentamientos precarios

ARTÍCULO 15.- **Interés municipal.** Declárase de interés municipal la integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios, y adhiérase al régimen establecido en los artículos 26° a 36° de la Ley Provincial N° 14.449 y en su Decreto Reglamentario N° 1062/13. La presente disposición será de aplicación en los barrios inscriptos en el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios (RPPVyAP) y en aquellos incorporados al Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) conforme a la Ley Nacional N° 27.453 y sus modificatorias.

ARTÍCULO 16.- **Objetivos.** Los proyectos de integración socio-urbana tendrán como objetivos:

- a) Impulsar el mejoramiento, ampliación y adecuación progresiva de las viviendas.
- b) Mejorar, ampliar y consolidar la infraestructura urbana, asegurando el acceso adecuado y seguro a los servicios básicos.
- c) Construir, ampliar y adecuar el equipamiento social necesario para el desarrollo comunitario.
- d) Promover el tratamiento integral de los espacios libres y públicos.
- e) Eliminar barreras urbanas y mejorar la accesibilidad y la conectividad interna y externa de los barrios.
- f) Implementar acciones de saneamiento, mitigación y recomposición ambiental.
- g) Desarrollar procesos de redimensionamiento parcelario y regularización dominial que garanticen la seguridad en la tenencia de las familias residentes.
- h) Adecuar la normativa urbanística, los estándares y la configuración parcelaria de los barrios alcanzados, conforme al régimen especial de integración socio urbana establecido en la Ley Provincial N° 14.449, procurando aproximarse a los estándares del Decreto-Ley 8.912/77 salvo imposibilidad física debidamente fundada.

ARTÍCULO 17.- **Carácter.** Los proyectos de integración socio-urbana tendrán carácter progresivo e integral, y se desarrollarán con la participación activa de la comunidad, reconociendo el rol fundamental de las y los habitantes en la definición y sostenimiento de las transformaciones del hábitat. Las intervenciones podrán incluir mejoramiento integral, regularización urbano-dominial, reurbanización estructural y, en forma excepcional y debidamente fundada, relocalizaciones, de acuerdo con lo previsto en la Ley Provincial N° 14.449.

Capítulo 4: Programa Municipal de Regularización Dominial por Prescripción Administrativa

ARTÍCULO 18.- **Creación y adhesión al régimen nacional.** Adhiérase al Régimen de Inmuebles Fiscales reglamentado por la Ley Nacional N° 21.477 y su modificatoria N° 24.320, y crease en el ámbito municipal el "Programa de Regularización Dominial por Prescripción Administrativa".

El presente programa se aplicará a la regularización dominial en favor de las vecinas y/o vecinos que, cumpliendo con los requisitos establecidos por la reglamentación, opten por adherir al mismo. Dicha regularización dominial se declara de Interés Social.

ARTÍCULO 19.- **Sujetos alcanzados.** Podrán incorporarse como sujetos interesados al Programa tanto personas físicas como jurídicas, siempre que estas últimas sean instituciones de bien público que detenten personería jurídica debidamente inscrita en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas.

ARTÍCULO 20.- **Autoridad de aplicación y funciones.** La autoridad de aplicación del Programa será la Subsecretaría de Tierras, Hábitat y Vivienda y/o quien en el futuro la reemplace. Tendrá a su cargo la recopilación de la información, documentación y confección de los informes a los que alude el Artículo 2° de la Ley Nacional N° 21.477 y su modificatoria N° 24.320.

ARTÍCULO 21.- **Acreditación de la posesión y destino del inmueble.** A los efectos de acreditar su condición de poseedores en las condiciones de los Artículos 1899° y 1900° del Código Civil y Comercial de la Nación, los interesados deberán demostrar la posesión de los terrenos susceptibles de ser cedidos al Municipio.

Los interesados deberán demostrar en todos los casos que el inmueble es destinado a vivienda única, familiar y permanente del solicitante y su grupo familiar, o que sean destinados a un fin público.

ARTÍCULO 22.- **Instrumentos contractuales.** Autorízase al Departamento Ejecutivo a suscribir con aquellas personas que resulten incluidas en el presente programa, la "cesión de acciones y derechos posesorios" establecida en el artículo precedente, el "convenio de escrituración".

ARTÍCULO 23.- **Convalidación de acuerdos previos.** Convalidase los acuerdos de "Cesión de derechos y acciones posesorias" y "Convenio de escrituración" suscriptos con anterioridad a la entrada en vigencia del Programa, y en consecuencia, entiéndase a los interesados como sujetos incorporados al Programa de Regularización Dominial por Prescripción Administrativa.

ARTÍCULO 24.- **Incorporación de calles por prescripción administrativa.** El Departamento Ejecutivo iniciará los procedimientos de prescripción administrativa correspondientes para incorporar al dominio público municipal a las calles abiertas al uso público que aun no han sido cedidas.

Capítulo 5: Registro Municipal de Demanda Habitacional

ARTÍCULO 25.- **Definición del Registro Municipal de Demanda Habitacional.** Créase en el ámbito de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos o de quien ésta designe, el Registro Municipal de Demanda Habitacional, el cual deberá registrar los requerimientos habitacionales de los vecinos de la ciudad de La Plata que se encuentren en situación de déficit habitacional para adherir a futuros programas de construcción y mejoramiento de viviendas y de producción del suelo.

ARTÍCULO 26.- **Requisitos.** Cada aspirante deberá completar una Planilla de Inscripción que tendrá carácter de Declaración Jurada. Serán requisitos básicos para la inscripción:

- a) Poseer, tanto el solicitante como los miembros del grupo familiar, Documento Nacional de Identidad argentino en donde conste domicilio y residencia efectiva en el partido de La Plata con una antigüedad no menor a cinco (5) años.
- b) No ser el solicitante beneficiario de un inmueble de carácter social o de asistencia crediticia del estado para adquirirlo.
- c) No ser propietario de bienes inmuebles, como tampoco de otros bienes cuyo valor le permita adquirir una vivienda, ni el solicitante ni ningún miembro del grupo conviviente.
- d) No poseer condiciones para acceder al sistema crediticio formal.

La comprobación de falsedad en la declaración jurada o el incumplimiento de alguno de los requisitos dará lugar a la desestimación de solicitud e incorporación al Registro Municipal de Demanda Habitacional.

ARTÍCULO 27.- **Actualización.** El Registro Municipal de demanda habitacional deberá ser actualizado en forma anual, a partir del tercer año de la entrada en vigencia del mismo. Asimismo deberá articularse en forma continua con el Registro Único y Permanente de Demanda Habitacional de la Provincia de Buenos Aires creado por Decreto N° 134/17.

ARTÍCULO 28.- **Reglamentación.** La autoridad de aplicación reglamentará las condiciones para el acceso a las soluciones habitacionales, viviendas y lotes producidos por el Estado.

ARTÍCULO 29.- **Adhesión.** Adhiérase al Decreto N°134/17 por el cual el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires -Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano- propicia unificar, sistematizar y transparentar los procedimientos de selección, adjudicación, contralor y recupero de las viviendas sociales.

TÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO

Capítulo 1: Contribución obligatoria sobre valorización inmobiliaria

ARTÍCULO 30.- **Implementación.** En el marco de los artículos 46, 47, 48, 49, 50 y concordantes de la Ley N° 14.449, establécese la Participación Municipal en la Valorización Inmobiliaria, denominada Contribución Obligatoria por Valorizaciones Inmobiliarias, a favor de la Municipalidad de La Plata, aplicable a todas las personas humanas o jurídicas propietarias o poseedoras a título de dueño de inmuebles ubicados dentro del Partido de La Plata.

ARTÍCULO 31.- **Hechos generadores.** La Valorización Inmobiliaria se produce como consecuencia de los hechos generadores previstos en el artículo 46 de la Ley N.º 14.449 de Acceso Justo al Hábitat. La contribución se determinará para cada hecho generador, ya que cada uno constituye una nueva y distinta valorización.

ARTÍCULO 32.- **Cálculo.** El cálculo de la Valorización Inmobiliaria (VI) se obtendrá mediante la diferencia entre la valuación inicial (Val 1), previa al hecho generador, y la valuación posterior (Val 2) del inmueble beneficiado, conforme a la siguiente fórmula: **$VI = Val2 - Val1$** . Los valores, inicial y posterior, deberán ser tasados por organismo oficial.

ARTÍCULO 33.- **Determinación de la Contribución.** La Contribución Obligatoria por Valorización Inmobiliaria será determinada de oficio por la Autoridad de Aplicación, sobre la base de tasaciones realizadas por organismos o entidades públicas competentes. Las valuaciones inicial (Val 1) y posterior (Val 2) se calcularán tomando como unidad de medida el valor por metro cuadrado (\$/m²) del inmueble en su constitución original, previa al hecho generador, y el valor por metro cuadrado después del mismo, computando el total del área neta edificable después de descontar las superficies de calles públicas y cesiones exigibles, o bien el total del volumen edificable, según corresponda.

Una vez calculada la valorización sobre el inmueble ($VI = Val 2 - Val 1$), se aplicarán para cada caso los porcentajes de contribuciones mínimas (n%) determinando así el monto de la Contribución Obligatoria ($COVI = VI \times n\%$).

En forma justificada, y en el marco de las directrices municipales de ordenamiento territorial, los porcentajes de referencia podrán ser aumentados cuando las particularidades de los predios, edificaciones o la diversidad de las acciones realizadas por el Estado lo requieran.

En el caso de subdivisión de predios mediante el Programa Lotes con Servicios (Ley Pcial. N°14.449), la contribución se computará en superficie de parcelas a ceder, siguiendo las condiciones establecidas en el "Título 3: Subdivisión del suelo".

ARTÍCULO 34.- Contribuciones Mínimas. Las contribuciones obligatorias se establecerán de acuerdo con las pautas previstas en el artículo "Determinación de la Contribución". El monto a abonar se calculará multiplicando el factor indicado a continuación por la alícuota correspondiente establecida en la Ordenanza Fiscal e Impositiva, según el tipo de actuación o emprendimiento, y conforme a la normativa tributaria municipal vigente.

- a) Modificaciones de delimitación de Áreas o autorizaciones de mayores aprovechamientos:

Incorporación al Área Urbana de predios en programa de tratamiento administrativo (Ordenanza N°12.638)	1
Incorporación al Área Urbana de predios en Áreas Complementarias o Rurales Incorporación al Área Urbana de predios en Zonas de Reserva Urbana del Área Complementaria Incorporación al Área Urbana de predios en Zona Residencial Extraurbana del Área Complementaria	0.9
Incorporación al Área Complementaria de predios en Área Rural	0.75

- b) Modificaciones de la zonificación o autorizaciones de mayores aprovechamientos dentro de la misma Área:

Creación de Zonas Residenciales Extraurbanas en Áreas Complementarias o Rurales Creación de nuevas Zonas o modificación de usos/indicadores que permitan mayor aprovechamiento Aprobación de proyectos urbanísticos integrales que otorguen mayores posibilidades de parcelamiento u ocupación	0.6
Modificaciones de subdivisión, usos o indicadores por aplicación del programa de tratamiento administrativo (Ordenanza N°12.638)	0.9

- c) Autorizaciones para grandes desarrollos inmobiliarios:

Conjuntos inmobiliarios que tramiten regularización en el marco del programa de tratamiento administrativo (Ordenanza N°12.638)	0.90
Clubes de campo, urbanizaciones o barrios cerrados, cementerios privados, grandes superficies comerciales (Ley Pcial. 12.573) y desarrollos similares:	0.90

- d) Ejecución de obras públicas

Ejecución sin financiamiento mediante contribución por mejoras::

0.90

- e) Otros hechos, obras o decisiones administrativas que generen valorización inmobiliaria: el Municipio analizará cada caso y determinará su asimilación a las categorías precedentes.

ARTÍCULO 35.- Sujetos, exenciones, momento de exigibilidad y forma de pago. Los sujetos alcanzados, las exenciones, el momento de exigibilidad y la forma de pago serán los establecidos por la Ordenanza Fiscal Impositiva y por la Ley N.º 14.449.

ARTÍCULO 36.- Forma de Pago. La Contribución Obligatoria sobre Valorización Inmobiliaria se cancelará preferentemente mediante cesiones de suelo o inmuebles edificados de valor equivalente al determinado. Cuando ello no resulte posible, podrá abonarse en dinero en efectivo, previa justificación fundada del sujeto de pago y evaluación de la Autoridad de Aplicación. Las formas de pago admitidas son las siguientes:

- Cesión al Municipio de una porción del inmueble objeto de la contribución, de valor equivalente.
- Cesión de parcelas localizadas en otras zonas del área urbana o complementaria, linderas al área urbana y accesibles desde vía pública, conforme a los criterios del artículo 15º, inciso a) de la Ley 14.449, previa equivalencia de valores.
- Cesión de unidades inmobiliarias edificadas, en el mismo inmueble o en otro, de valor equivalente.
- Pago en dinero efectivo, conforme a la contribución determinada.

Las parcelas, porciones o unidades a ceder serán definidas por la Autoridad de Aplicación, en función del interés colectivo y con igual provisión de infraestructuras que el resto del predio o edificio.

En caso de pago en efectivo en cuotas, se aplicarán los intereses fijados por el Banco de la Provincia de Buenos Aires, asegurando que el monto no resulte irrisorio.

La forma de pago podrá ser consensuada entre el Municipio y el sujeto obligado. Si no se alcanzara acuerdo, el Municipio podrá exigir el pago en dinero u otro medio equivalente, a su exclusiva elección..

ARTÍCULO 37.- Destino de las Contribuciones. Las parcelas o unidades edificadas que reciba el municipio como contribución en concepto de participación en las valorizaciones inmobiliarias serán asignadas al banco municipal de inmuebles. Cuando no exista la posibilidad de compensación material y se efectúe una

contribución económica de monto equivalente, la misma será asignada a la cuenta especial Fondo municipal de desarrollo urbano y territorial.

ARTÍCULO 38.- **Plazos.** Los plazos para efectuar la Contribución Obligatoria sobre Valorización Inmobiliaria serán establecidos de oficio por el Municipio, conforme a lo dispuesto en el artículo 48° de la Ley N° 14.449.

a) **Modificaciones de Áreas, de Zonificación o autorizaciones de mayores aprovechamientos.**

a.1) Cuando las modificaciones normativas de Áreas o Zonas sean gestionadas por el Municipio en respuesta a solicitudes de particulares, la contribución se hará efectiva al momento de la convalidación provincial y entrada en vigencia de la Ordenanza correspondiente. Este compromiso deberá constar expresamente en el Convenio Urbanístico celebrado entre el Municipio y los propietarios.

a.2) Cuando las modificaciones sean impulsadas por el Municipio en el marco de la actualización de sus normas de ordenamiento territorial, y según las características del caso, la contribución se hará efectiva:

- Al momento de la convalidación provincial y entrada en vigencia de la Ordenanza, o
- Al aprobarse las urbanizaciones, subdivisiones o construcciones sobre los predios alcanzados.

En ambos casos, el compromiso se formalizará en el correspondiente Convenio Urbanístico.

a.3) Cuando el Municipio autorice la ejecución de programas o proyectos particulares y la contribución se constituya mediante cesión de una porción del inmueble a intervenir, o de otro inmueble equivalente, se hará efectiva al momento de su aprobación final según los planos detallados. Si la contribución se materializa en dinero, el pago se realizará simultáneamente con dicha aprobación.

b) **Autorizaciones administrativas para grandes desarrollos inmobiliarios**

b.1) Independientemente del tipo de desarrollo, escala o forma de pago, la contribución se hará efectiva en simultáneo con la autorización administrativa final de la propuesta, incluyendo los conjuntos inmobiliarios que tramiten su regularización en procesos de empadronamiento. En estos casos, deberá acreditarse el pago antes de la generación de las unidades funcionales o subparcelas.

b.2) Cuando los desarrollos inmobiliarios superen los 5.000 m² de superficie total, los sujetos obligados cederán el 10% de dicha superficie —o su equivalente en dinero o suelo urbanizable— como pago a cuenta de la determinación definitiva. Este anticipo

se computará según el artículo 51° de la Ley N° 14.449. El saldo se completará en simultáneo con la aprobación final de la propuesta.

c) **Ejecución de obras públicas.**

c.1) En los casos de valorización originada por la ejecución de obras públicas, la contribución podrá hacerse efectiva a partir de la finalización de la obra, en especie o en dinero, mediante un único pago o en cuotas proporcionales, sin exceder los treinta y seis (36) meses.

c.2) Si durante ese período se solicita y aprueba un permiso de urbanización, subdivisión y/o construcción, la contribución se hará efectiva en simultáneo con la autorización administrativa final.

- d) **Otros hechos, obras o decisiones administrativas.** Cuando la valorización derive de hechos, obras o decisiones administrativas distintas a las anteriores, el Municipio evaluará su asimilación a los supuestos previstos en los incisos a), b) o c). En caso de no resultar asimilable, dispondrá el plazo de pago correspondiente según las características del caso.

En todos los casos en que se produzca la transferencia de dominio, total o parcial, del inmueble valorizado —excepto por herencias o donaciones sin cargo—, la contribución se hará efectiva en simultáneo con dicho acto.

ARTÍCULO 39.- **Implementación.** Ante cada hecho generador de valorizaciones inmobiliarias, la Autoridad de Aplicación en coordinación con las áreas competentes, iniciará el procedimiento administrativo correspondiente para hacer efectivo el cobro de la contribución obligatoria. Este procedimiento incluirá la determinación de su monto, la forma y plazo de pago, teniendo en cuenta las urgencias y demandas locales de hábitat, con primacía del interés público y colectivo de la comunidad.

El expediente incluirá la siguiente documentación:

- a) Información del inmueble: nomenclatura catastral, titularidad de dominio, superficie parcelaria, superficie edificada y edificable.
- b) Valuación Inicial (Val 1) y Valuación Posterior (Val 2) al hecho generador, especificando la fuente de origen de las mismas.
- c) Cálculo de la valorización producida sobre el inmueble (VI).
- d) Determinación de la Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria..
- e) Delimitación de las porciones de suelo a ceder como valor equivalente a la contribución, acompañada de los planos de mensura y subdivisión correspondientes,

y/o montos dinerarios a recibir, junto con la documentación que acredite la imposibilidad de efectuar cesiones de suelo o inmuebles.

- f) Plazos establecidos para efectivizar la Contribución Obligatoria, incluyendo detalle de las posibles multas o sanciones por incumplimiento.
- g) Convenios Urbanísticos celebrados entre el Municipio y los particulares interesados, cuando las características del hecho generador lo requieran y resulte conveniente para efectivizar la contribución obligatoria.

La Autoridad de Aplicación podrá solicitar o agregar cualquier información o documentación adicional que considere necesaria para asegurar la correcta implementación de la determinación y el cobro de la contribución.

ARTÍCULO 40.- **Autoridad de Aplicación.** Se designa como Autoridad de Aplicación a la Subsecretaría de Ordenamiento Urbano y Territorial o la que en el futuro la reemplace, quien será la encargada de identificar las situaciones y hechos generadores de valorizaciones inmobiliarias según lo dispuesto por la presente norma. La Autoridad de Aplicación será responsable de llevar adelante el procedimiento administrativo para la determinación y gestión de la Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria.

Capítulo 2: Fondo municipal de desarrollo urbano y territorial

ARTÍCULO 41.- **Definición del fondo municipal para el desarrollo urbano y territorial.** A efectos de la recaudación de recursos monetarios para el financiamiento del Ordenamiento Territorial y Acceso Justo al Hábitat se crea el “Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial”, en el ámbito de la Secretaría de Planeamiento, obras y servicios públicos o quien ésta designe.

ARTÍCULO 42.- **Conformación.** El patrimonio del Fondo se integrará con los recursos monetarios provenientes de diversas actuaciones urbanísticas, a tales efectos quedan afectadas:

- a) Las contribuciones obligatorias sobre valorizaciones inmobiliarias cuando el pago fuera realizado en dinero.
- b) Planes de pago municipales por inmuebles adjudicados, que permitan el recupero de cuotas por venta de lotes municipales, incluyendo ajustes e intereses.
- c) Ingresos derivados de procesos de movilización del suelo o edificación
- d) Operatorias del Banco Municipal de Inmuebles.
- e) Otros instrumentos previstos en la normativa vigente.
- f) El 100% recaudado en concepto de Derechos de Construcción y Obra.
- g) El 100% de lo recaudado en concepto de tasa de subdivisión.
- h) El 100% de las sanciones pecuniarias aplicadas por infracciones a las Ordenanzas de Ordenamiento Territorial.
- i) De los aportes efectuados por entidades nacionales o internacionales con destino a la protección patrimonial y otros fines del ordenamiento.

ARTÍCULO 43.- **Destino.** Los recursos del Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial deberán destinarse al financiamiento de:

- a) Compra, expropiación y demás trámites vinculados a la transferencia de tierras destinadas al Banco Municipal de Inmuebles.
- b) Ejecución de proyectos de integración socio urbanística de villas y asentamientos precarios y/o desarrollar nuevas áreas residenciales mediante la construcción de conjuntos de viviendas o urbanísticos integrales.
- c) Ejecución de planes y proyectos especiales, regularización dominial, proyectos en el marco del Programa de Lotes con servicios, Ley N° 14449, mejoramiento barrial, programas de construcción, autoconstrucción, reparación o ampliación de viviendas para personas inscriptas en el Registro de Demanda Habitacional. Los recursos provenientes de la Contribución Obligatoria por Valorizaciones Inmobiliarias deberán destinarse al financiamiento de las acciones previstas en este inciso.

- d) Recuperación, rehabilitación y refuncionalización de conjuntos habitacionales promovidos por el Estado y otros inmuebles estratégicos para uso residencial.
- e) Ejecución y recuperación de espacio público de calidad en forma equitativa en función de las demandas y necesidades de la población residente en los barrios inscriptos en el Registro Provincial de Villas y Asentamientos (RPPVAP) y en el Registro Nacional de Barrios Populares (ReNaBaP).
- f) Financiamiento de obras de equipamiento social y todas aquellas obras contempladas en los planes particularizados, priorizando las zonas de mayor vulnerabilidad social y las de mayor déficit.
- g) Ejecución, rehabilitación y ampliación de redes de infraestructura de servicios básicos y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales, que favorezcan la consolidación o reestructuración del núcleo urbanizado, la integración sociourbana y el mejoramiento del hábitat, especialmente en beneficio de sectores de escasos recursos y programas habitacionales estatales.
- h) Ejecución, ampliación y mejoramiento del sistema de parques, plazas y espacios públicos, así como sus equipamientos comunitarios e instalaciones, dando prioridad a los barrios inscriptos en el Registro Provincial de Villas y Asentamientos (RPPVAP) y en el Registro Nacional de Barrios Populares (ReNaBaP).
- i) Todo otro destino que contribuya al fortalecimiento del desarrollo urbano y territorial, a la equidad socio-espacial y a la mejora integral del hábitat, conforme a los objetivos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 44.- **Seguimiento y balance.** El informe sobre el estado del Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial, formará parte del balance de Tesorería que debe enviar el Municipio al Concejo Deliberante.

TÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Capítulo 1: Información pública de los actos y normas urbanísticas

ARTÍCULO 45.- **Alcance.** Los proyectos de actos municipales referentes al otorgamiento de factibilidades de localización y certificados técnicos urbanísticos y las Declaraciones de Impacto Ambiental, antes de entrar en vigencia o surtir efectos jurídicos, serán sometidos a información pública. Igual procedimiento se aplicará antes de adoptar cualquier tipo de acto, norma o convenio que implique la alteración o afectación de espacios públicos de la Municipalidad, zonas de protección o determinaciones fundamentales, así como en relación con los restantes actos, normas o convenios expresamente previstos por la normativa municipal de ordenamiento territorial vigente.

ARTÍCULO 46.- **Registro, publicación y participación.** El proyecto de acto que elabore la dependencia competente, será asentado en un Registro que se creará a esos efectos. Dentro de los 3 días, contados a partir de la incorporación en el registro, se publicará en la forma establecida por la reglamentación de la presente, el objeto del proyecto, así como los horarios y modalidades de consulta pública de la documentación correspondiente. A falta de un plazo distinto, dentro del plazo de 30 días contados a partir de la última publicación, todo interesado en el asunto, así como las instituciones u organizaciones, públicas, privadas o no gubernamentales, que invocaren un interés de incidencia colectiva comprometido en el asunto, podrán tomar vista de las actuaciones y presentar sus observaciones por escrito y debidamente fundamentadas.

ARTÍCULO 47.- **Evaluación de las observaciones.** Cumplido el plazo fijado en el artículo precedente la autoridad competente responderá las observaciones que se hubieren formulado, en su caso, previo informe del C.O.U.T.. Si no existieran correcciones que formular o las presentaciones no fueran procedentes, la autoridad competente podrá dictar el acto o decisión urbanísticos oportunamente sometido a información pública. En caso contrario, se reformulará el proyecto de acto, en base a las observaciones efectuadas y aceptadas por la autoridad de aplicación.

ARTÍCULO 48.- **Publicidad y transparencia.** El Departamento Ejecutivo deberá garantizar la publicidad de la convocatoria al período de información pública, así como la actualización permanente del Registro de Factibilidades y Certificados.

Asimismo, reglamentará el procedimiento aplicable a la información pública de actos urbanísticos.

ARTÍCULO 49.- **Procesos de revisión normativa.** El procedimiento descripto en los artículos anteriores del presente Capítulo, será aplicable al proceso de revisión o modificación que implique cambios substanciales en el ordenamiento del territorio, el parcelamiento y la subdivisión, los usos y ocupación del suelo, así como cualquier otro que determine una alteración de las bases fundamentales de esta ordenanza. En tal caso, el Departamento Ejecutivo, antes de remitir la ordenanza pertinente al Concejo Deliberante, deberá someter el proyecto pertinente a información pública, agregando los estudios e informes que se hayan considerado para su preparación. En ese período podrán aportarse por escrito las sugerencias, observaciones y aportes de todo interesado. Vencido el citado plazo, el Departamento Ejecutivo decidirá sobre la procedencia o conveniencia de esas peticiones, remitiendo el correspondiente proyecto de ordenanza al Concejo Deliberante.

Idéntico procedimiento se aplicará a las iniciativas de reformas a la presente Ordenanza o de sanción de otro tipo de normas urbanísticas o ambientales generadas en el ámbito del Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 50.- **Informe anual.** El Departamento Ejecutivo deberá remitir anualmente al Concejo Deliberante, un informe evaluativo de las actuaciones municipales en relación al cuerpo normativo vigente en materia de Planeamiento Territorial, en el que deberá constar los dictámenes del C.O.U.T., los desajustes territoriales en función de la dinámica de crecimiento y la verificación del cumplimiento de los objetivos planteados en la fundamentación de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 51.- **Propuestas de modificación.** Si el Departamento Ejecutivo, considera que de las conclusiones emanadas del informe elaborado en los términos especificados en el artículo anterior, surge la necesidad de efectuar modificaciones a la Ordenanza, deberá elevar al Concejo Deliberante las propuestas normativas correspondientes para su tratamiento.

Capítulo 2: Acceso a los actos urbanísticos

ARTÍCULO 52.- **Derecho de acceso.** Se garantiza a toda persona interesada el libre acceso a los expedientes que tramitan en el Municipio referidos a los actos y normas urbanísticos que regula el presente Código.

ARTÍCULO 53.- **Solicitud de acceso.** A efectos del artículo precedente la petición deberá hacerse ante la oficina en la que el expediente se encuentre o ante la autoridad de aplicación de la presente ordenanza, por escrito, especificando nombre y domicilio.

ARTÍCULO 54.- **Plazos y respuesta.** La petición formulada deberá ser contestada en el plazo de 10 días. La respuesta contendrá el período por el que se pone a disposición del interesado el expediente requerido, debiendo notificarse fehacientemente dicha decisión.

Capítulo 3: Integración de órganos e instrumentos de participación institucional

ARTÍCULO 55.- Incorporación **del COUT.** Para la implementación del Plan, se reconoce como instrumento de participación y referencia del plan al Consejo de Ordenamiento Urbano Territorial (COUT) aprobado por Ordenanza N° 12583. Su contenido mantiene plena vigencia y se integra a los criterios y disposiciones de planificación, evaluación y gestión establecidos en el presente Anexo.

TÍTULO 4. DISPOSICIONES PARTICULARES

ARTÍCULO 56.- Deróguese toda otra norma que se oponga a la presente.