

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
(6634) ALBERTI – 02346 – 470920  
[hcdalbertibsas@outlook.com](mailto:hcdalbertibsas@outlook.com)  
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Alberti, 10 de Marzo de 2016.-

**VISTO:**

Lo determinado por la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, en su Sección Primera – Declaraciones, Derechos y Garantías – Artículo 36, incisos 1 y 7;

Lo establecido por el Artículo Primero de la Ley Provincial 14449 promocionando el derecho Constitucional a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable;

Lo consignado en los arts. 25, 26, 27 inc. 28, 28 inc. 7, 29, 226 incisos 31, 32 y concordantes de la Ley Orgánica Municipal;

Lo legislado por los arts. 46 a 51 de la ley 14449;

Y asimismo lo establecido por los arts. 2º incisos e y f), 6º, 17º, 62º y concordantes de la ley 8912; y

**CONSIDERANDO:**

Que, es obligación insoslayable del gobierno Municipal establecer normas y parámetros que permitan y aseguren un desarrollo urbanístico planificado.

Que en la Ciudad cabecera del Partido de Alberti, existen dificultades para el acceso a un terreno propio, en orden a su escasez y valor.

Que esta situación de insuficiencia en la oferta de tierra urbanizada, significa una limitación y muchas veces un impedimento al acceso a una vivienda propia a muchos de nuestros habitantes en general y en particular a los sectores de menores recursos.

Que resulta imperiosa la necesidad de efectuar modificaciones a la normativa que regula el ordenamiento territorial y el uso del suelo en nuestra ciudad, ampliando las áreas urbanas y complementarias de modo de posibilitar un desarrollo sustentable para Alberti.

Que estas medidas disminuyen sensiblemente la especulación inmobiliaria.

Que el nuevo planeamiento incluirá necesariamente la provisión de obras de infraestructura básica, incrementando el valor de la tierra y generando ganancias de carácter extraordinario que no provienen del esfuerzo de los propietarios, usufructuarios o tenedores.

Que resulta lógico y razonable generar un tributo para que el Estado Municipal participe en sólo una parte de las ganancias sustantivas que se producen.

Que, el dictado de esta ordenanza refleja el compromiso del Estado Municipal en contribuir al acceso equitativo a la tierra y la vivienda, basados en los principios de solidaridad e igualdad que emanan de los postulados constitucionales y convenios internacionales de idéntica jerarquía.

Que, la contribución de participación comunitaria a la renta diferenciada que se propone en la presente ordenanza, se erige como un instrumento de promoción del desarrollo urbano, siendo sumamente importante en forma urgente llevar adelante políticas planificadas dirigidas a la inclusión de los sectores sociales con menores recursos.

Que se hace necesario para ello una firme intervención estatal y la sanción de nuevos instrumentos legales, que permitan darle solución al actual cuadro de situación.

Que, la forma de captación de la contribución se desata al producirse un cambio de las condiciones territoriales y/o urbanas y tiene por fundamento el mayor valor que se desprende del precio, por alteración de las condiciones normativas que lo regulan, en tanto amplíen la posibilidad de utilización del suelo y del espacio aéreo urbano, incrementando su aprovechamiento o permitiendo una mayor área edificada.

Que la Ley provincial 14449, promulgada mediante Decreto 28/2013, ha establecido las pautas generales de aplicación del Derecho que se propone, debiendo reglamentarse a través de la pertinente Ordenanza y en uso de las atribuciones que les son propias a los Municipios, el quantum al que deberá ascender el tributo según el hecho imponible que se contemple, su base imponible, quiénes revisten la calidad de contribuyentes y la oportunidad para el pago del mismo.

Que, la contribución propuesta implementa un instrumento de gestión del desarrollo urbano, generando una distribución equitativa de los beneficios y partiendo de principios de justicia social.

Que, el Honorable Concejo Deliberante debe sancionar la Contribución propuesta, agregando el mismo a la Ordenanza Fiscal e

Impositiva vigente, a fin de ser tratado por los Mayores Contribuyentes.

Por ello;

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE ALBERTI EN USO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE SON PROPIAS ACUERDA Y SANCIONA CON FUERZA DE:

### **ORDENANZA PREPARATORIA**

**ARTICULO 1º:** Sanciónase para el EJERCICIO 2016 y subsiguientes, los agregados que se detallan a continuación al texto de la Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente:

#### **ORDENANZA FISCAL.-**

TITULO VIGESIMO SEGUNDO.-

#### ***CONTRIBUCION AL DESARROLLO URBANISTICO SUSTENTABLE.-***

HECHO IMPONIBLE

Artículo 153º.-) Por las actuaciones administrativas que dispongan una modificación en las normas que regulan el ordenamiento territorial y la utilización del suelo en nuestro Partido y/o por las inversiones municipales en obras de infraestructura, que produzcan una valorización de los inmuebles beneficiados por las mismas, se tributará la CONTRIBUCION AL DESARROLLO URBANISTICO SUSTENTABLE establecida en este título.

Serán consideradas a los fines de la aplicación del tributo, las acciones administrativas del municipio y/o las inversiones en infraestructura y equipamiento autorizadas, realizadas o promovidas por la Municipalidad que se detallan a continuación:

a.- Cambio de parámetros urbanos que permitan mayores superficies de edificación que las anteriormente vigentes (Ley 8912 y ordenanzas reglamentarias), bien sea elevando el factor de ocupación del suelo, el factor de ocupación total y la densidad, en conjunto o individualmente.

b.- modificación del régimen o zonificación de usos del suelo.

c.- Establecimiento o modificación de áreas, o zonas, que permitan fraccionamientos anteriormente no permitidos, o de menor intensidad de uso.

d.- Autorizaciones que permitan realizar urbanizaciones cerradas (clubes de campo o barrios cerrados).

e.- La ejecución de obras públicas de infraestructura de servicios, cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras, tales como: agua corriente, cloacas, desagües pluviales, gas natural, energía eléctrica, pavimentación, cordón cuneta.

El listado precedente es taxativo.-

Artículo 154°.-) Vigencia y exigibilidad del tributo

----- La Contribución establecida en este Título adquirirá vigencia desde la fecha de promulgación de la presente ordenanza.

Para los inmuebles beneficiados por los hechos descriptos en los apartados a), b), c) del artículo anterior, el tributo será exigible a partir de la efectiva utilización de la normativa mediante la presentación de los planos o la solicitud de los permisos pertinentes, o la realización de cualquier otro acto o actuación administrativa que ponga de manifiesto el acogimiento a los beneficios contemplados en la nueva legislación.-

Para los hechos contemplados en el inciso d) del artículo anterior, el tributo será exigible a partir de que sea otorgada la autorización administrativa que conceda el permiso allí contemplado.

Para el supuesto de obras públicas indicado en el inciso e) del artículo anterior, el tributo será exigible a partir de la fecha de culminación de las obras.

#### CONTRIBUYENTES

Artículo 155°.-) La obligación de pago del Tributo establecido en este Título se aplicará a:

- 1.- Los titulares de dominio de los inmuebles, con exclusión de los nudos propietarios.
- 2.- Los usufructuarios de los inmuebles.
- 3.- Los poseedores a título de dueño de los inmuebles.
- 4.- Los concesionarios del Estado Nacional o Provincial que ocupen inmuebles ubicados total o parcialmente en jurisdicción del municipio sobre los cuales desarrollen su actividad.

**ORDENANZA IMPOSITIVA.-**

TITULO SEPTIMO.-

**CONTRIBUCION AL DESARROLLO URBANISTICO SUSTENTABLE**

ARTICULO 15: Las alícuotas correspondientes a la Tasa de Contribución al Desarrollo Urbanístico Sustentable, por los hechos contemplados en el Artículo 153 de la Ordenanza Fiscal, serán las siguientes:

1.- En los casos de subdivisiones originadas en un cambio de zonificación, el tributo será equivalente al 10 % del valor a precio de mercado de los lotes del nuevo fraccionamiento, importe al que deberá restarse el 10 % del valor a precio de mercado que tuviera el inmueble sin subdividir y que fuera objeto de fraccionamiento a raíz de la nueva normativa. La contribución será exigible a partir de la aprobación del plano de subdivisión por parte de los organismos competentes. El plazo para el pago del tributo podrá ser de hasta de dos (2) años. El Departamento Ejecutivo reglamentará la forma y plazo para el pago, así como la forma en que habrá de determinarse la tasación a precio de mercado de los inmuebles, pudiendo establecer un interés compensatorio por el plazo otorgado para el pago, que no podrá exceder el establecido en el Ordenanza Fiscal.-

Idéntica base imponible y forma de pago se adoptará para los supuestos contemplados en el inciso d) del Artículo 153 de la Ordenanza Fiscal.

2.- En los casos previstos en el inciso a) del artículo 153 de la Ordenanza Fiscal, el valor se determinará considerando la diferencia entre la máxima cantidad de metros cuadrados susceptibles de construir con la normativa anterior y los metros cuadrados totales a construir con la nueva normativa. A esa diferencia se le aplicará el tributo, que será de un 10 % del valor del metro cuadrado a precio de mercado por cada metro adicional de construcción admitida. El Departamento Ejecutivo a través de la reglamentación determinará la forma de establecer el valor del metro cuadrado. La contribución será exigible cuando la obra esté realizada en un 60 %, recaudo que será evaluado por el Departamento Ejecutivo a través de la oficina de Obras Públicas. El plazo de pago podrá ser de hasta de dos (2) años. El Departamento Ejecutivo reglamentará en cada caso la forma y plazo para el pago pudiendo establecer un interés compensatorio por

el plazo otorgado para el pago, que no podrá exceder el establecido en la Ordenanza Fiscal.-

3.- En los casos que se autorice el cambio de usos del inmueble por modificación del régimen o zonificación, la contribución será equivalente al 10 % de su valuación fiscal. El plazo de pago podrá ser de hasta un (1) año. El Departamento Ejecutivo reglamentará la forma y plazo para el pago, pudiendo establecer un interés compensatorio por el lapso que se conceda, que no podrá exceder el establecido en la Ordenanza Fiscal.-

4.- Cuando se tratare de obras públicas que mejoren la infraestructura, indicadas en el inciso e) del artículo 153 de la Ordenanza Fiscal, la base imponible la constituirá el valor total de la obra, el cual se prorrateará entre todas las propiedades beneficiadas, de acuerdo a la superficie de cada inmueble. El plazo de pago podrá ser de hasta tres (3) años. El Departamento Ejecutivo reglamentará en cada caso la forma y plazo para el pago, pudiendo establecer un interés compensatorio por el lapso que se conceda para el abono, que no podrá exceder el establecido en la Ordenanza Fiscal.-

ARTICULO 15 (2 BIS): Déjase establecido que será obligación de los titulares de los predios que sean objeto de parcelamiento por cambio de zonificación (sea que se trate de áreas rurales que se incorporen como áreas complementarias o urbanas, o bien que se traten de zonas complementarias que sean incorporadas como zonas urbanas), proveer de energía y tendido eléctrico a los predios resultantes del parcelamiento.

ARTICULO 15 (3 TER): FORMAS DE PAGO.-

La Tasa prevista en este Título podrá ser abonada por el obligado al pago, mediante cualquiera de los medios que se indican a continuación, pudiendo los mismos ser de aplicación en forma alternativa o combinada:

a.- En dinero efectivo.-

b.- Cediendo al municipio una porción del inmueble objeto de la participación, de valor equivalente a su monto.

c.- Cediendo al municipio inmuebles localizados en otras zonas del área urbana y/o complementaria, mediando conformidad del

Municipio, previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos.

A los fines de la determinación de los valores para efectuar las compensaciones establecidas en los incisos b) y c) precedentes, la Municipalidad procederá a realizar la tasación a precio de mercado que corresponda.-

#### ARTICULO 15 (4 QUARTER): OPORTUNIDAD DE PAGO

Dispuesta la liquidación del monto de la Tasa, el Departamento Ejecutivo emitirá el tributo en las cuotas que determine.

Hasta tanto no se fije en forma exacta el monto del Tributo a abonar, en los Certificados de Deuda que deban ser emitidos por la Municipalidad y correspondientes a los inmuebles afectados, deberá constar una nota que haga mención a dicha afectación. A los fines de la exigibilidad del Tributo y en los casos de actos que impliquen transferencia del dominio, una vez firme el acto administrativo de liquidación, se ordenará su inscripción en los registros municipales. Asimismo, deberá figurar en los Certificados de Deuda.

Para que puedan asentarse actos de transferencia del dominio, será requisito esencial el recibo del Municipio en el que se haga constar que se ha pagado el Tributo de este título.-

#### ARTICULO 15 (5 QUINQUIES): EXENCIONES

Quedarán eximidos del pago de la Tasa de este título, el Estado Nacional y Provincial, entidades educativas y de bien público sin fines de lucro, edificios para cultos, fundaciones y hogares, clubes sociales y deportivos, cuando realicen ampliaciones destinadas a prestar un mejor servicio. Asimismo podrán ser eximidos por el Departamento Ejecutivo, para el hecho imponible establecido en el artículo 153 inciso e) de la Ordenanza Fiscal, las personas de escasos recursos previa realización de encuesta socio-ambiental que acredite la imposibilidad de afrontar los pagos que se liquiden, según la reglamentación que al efecto se dicte. En tales supuestos de eximición, el valor de la obra que les hubiera correspondido afrontar a las personas alcanzadas por el beneficio será soportado por el Municipio, sin trasladarlo a los restantes contribuyentes.-

#### ARTICULO 15 (6 SEXIES): AFECTACION

Déjese establecido que los recursos que se generen por aplicación de la Tasa de Contribución al Desarrollo Urbanístico, deberán considerarse como recursos afectados.

Los montos recaudados por el tributo deberán ser utilizados por el Departamento Ejecutivo con la siguiente afectación específica:

- 1) Para la realización de obras de infraestructura necesaria para la creación, modificación o ampliación de áreas, subáreas o zonas de uso específico previstas en la ley 8912.
- 2) Para la realización de obras de infraestructura en las áreas existentes.
- 3) Para la adquisición de terrenos destinados a la construcción de viviendas con destino social para la población de bajos recursos o para sectores de clase media.

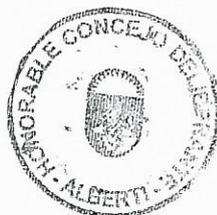
A fin de dar cumplimiento a la afectación de fondos antes establecida, el Departamento Ejecutivo procederá a la creación de las partidas presupuestarias que correspondan con la finalidad a que deben ser aplicados los recursos afectados, disponiéndose la apertura de la cuentas especiales pertinentes, conforme lo normado en los artículos 119, 127 inc. 3° y concordantes de la Ley Orgánica Municipal.

**ARTICULO 2°:** Derógase toda otra disposición que se oponga a la -----  
----- presente Ordenanza. -----

**ARTICULO 3°:** Tomen razón las dependencias correspondientes a sus efectos.

ARTICULO 4°: Comuníquese, publíquese, dese al Registro Oficial de Ordenanzas y archívese.

  
NORMA NATALIA PIAZZA  
SECRETARIA  
CONCEJO DELIBERANTE  
ALBERTI



  
Marta S. Medici  
Presidente  
Concejo Deliberante  
Alberti

REGISTRADA BAJO EL N° 2168.-

“Donar sangre es donar vida”