



Municipalidad de Saladillo
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Saladillo, 29 de diciembre de 2022

VISTO la Ordenanza 124/22 emanada del Honorable Concejo Deliberante; y
CONSIDERANDO la necesidad de promulgarla para su aplicación;
Por todo ello, en uso de las facultades que le confiere el Decreto-Ley 6769/58,

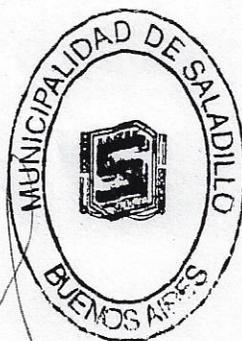
EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SALADILLO

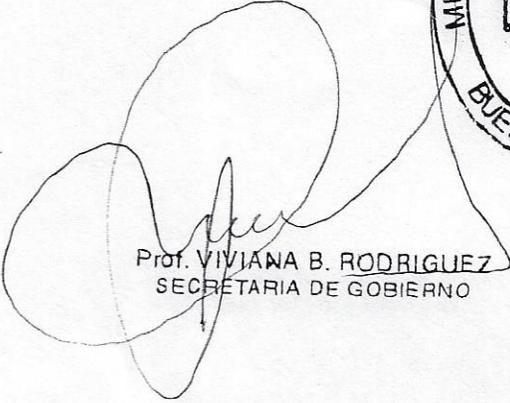
DECRETA

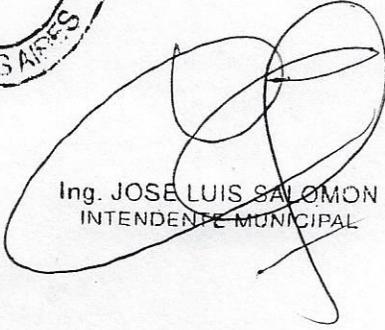
ARTICULO 1: Promulgar bajo el N° 3900 la Ordenanza N° 124/2022, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de Saladillo, con fecha 27 de diciembre de 2022.

ARTICULO 2: Comunicar a fin de que tomen razón las correspondientes oficinas y, cumplido, dar al Registro Oficial de Decretos.

DECRETO 3402/2022




Prof. VIVIANA B. RODRIGUEZ
SECRETARIA DE GOBIERNO


Ing. JOSE LUIS SALOMON
INTENDENTE MUNICIPAL



Honorable Concejo Deliberante de Saladillo

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

LAS ISLAS MALVINAS SON ARGENTINAS



VISTO que el expediente n° 332/2022, iniciado por el Departamento Ejecutivo mediante el expediente n° 6426/2022, quién eleva proyecto de Ordenanza de Participación Municipal en la Valorización Inmobiliaria;

que, la Ordenanza N° 3532 (HCD 97/2019) – aprueba el Código de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Saladillo convalidada por Resolución Provincial 2019-1308-GDEBA-MGGP, de fecha 6 de diciembre de 2019;

que, las facultades atribuidas a los municipios por la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y específicamente por la Ley Orgánica de las Municipalidades;

que, el Decreto Ley 8912/77 estableció el marco general para el Ordenamiento Territorial y Usos de Suelo en la provincia de Buenos Aires y otorgó a los municipios la responsabilidad primaria en cuanto de su planificación y gestión territorial;

que, la Ley Provincial 14.449 de Acceso Justo al Hábitat promueve el derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, definiendo como principios rectores el derecho a la ciudad y su gestión democrática, la función social de la propiedad y el reparto equitativo de las cargas y beneficios del proceso de urbanización, no obstante, aún no se ha alcanzado el pleno acceso al suelo y a la vivienda digna, por lo que resulta fundamental la generación de nuevos instrumentos legales y de gestión en todos los niveles de gobierno;

que, por Ley 14.449 se incorporó el inc. 31) al artículo 226 de la Ley Orgánica de las Municipalidades, el cual establece que *“constituyen recursos municipales los siguientes impuestos, tasas, derechos, licencias, contribuciones, retribuciones de servicios y rentas...31° Participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias originadas en todas aquellas decisiones y acciones urbanísticas que permitan, en conjunto o individualmente, el uso más rentable de un inmueble o bien el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable.”*;

que, cuando la valorización del suelo tiene origen en la acción estatal y no en la de propietarios privados, el Estado debe recuperar parte de ese incremento a fin de promover el acceso justo al hábitat mediante la implementación de fondos de desarrollo urbano, bancos de tierras y otros instrumentos de actuación;

que, la Ley 14.449, en su Sección V: “Acceso al suelo para la promoción del hábitat y participación en las valorizaciones inmobiliarias generadas por la acción urbanística”, define claramente las acciones que debe llevar adelante un municipio y las atribuciones que surgen de ellas;

que, el artículo 46° establece los hechos generadores de la participación en dichas valorizaciones, sobre los cuales se estructura la presente Ordenanza;

que, el artículo 47° establece que la participación de los Municipios en las valorizaciones inmobiliarias establecidas –cuando estas correspondan-, tienen carácter adicional y complementario a las cesiones establecidas en el artículo 56 del Decreto Ley 8.912/77 y sus modificatorias;

que, el artículo 48° establece los momentos de exigibilidad, reglamentando que el Municipio deberá determinar de oficio el monto y plazo de pago de la contribución;

que, el artículo 49°, establece distintas formas de pago;

que, el artículo 50° dictamina que los Municipios deben establecer por Ordenanza una contribución obligatoria no inferior al 10% de la valorización inmobiliaria, reconociendo en toda su magnitud las diferencias de valor que se producen en sus territorios;

Sr. MARCOS R. MACAGNO
SECRETARIO
H. C. D.



Dr. Alejandro P. M. Armeigarriz
PRESIDENTE



Honorable Concejo Deliberante de Saladillo

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

LAS ISLAS MALVINAS SON ARGENTINAS

que, el artículo 51° señala especialmente respecto de la contribución por participación de los grandes desarrollos inmobiliarios, estableciendo en concepto de pago a cuenta un mínimo del 10% de la superficie total de los predios afectados o sus equivalentes en dinero o suelo urbanizable;

que, estas consideraciones son consistentes con otras normas aplicadas en municipios argentinos, con legislación de otros países y con abundante literatura especializada en el tema; y

CONSIDERANDO que en la Asamblea de Concejales y Mayores contribuyentes, llevada a cabo el día 27 de diciembre de 2022, este Honorable Cuerpo aprobó por unanimidad sancionar el mencionado proyecto con modificaciones;

por todo ello, el **HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SALADILLO**, en uso de sus atribuciones, acuerda y sanciona la siguiente

ORDENANZA

Disposiciones Generales

ARTICULO 1°: Valorización Inmobiliaria (VI).

Se entiende por valorización inmobiliaria a todo incremento del valor de un inmueble generado por acciones del Estado, ajenas a las intervenciones del propietario y, por lo tanto, susceptibles de ser recuperados públicamente.

Dicha valorización se expresa en la diferencia entre la valuación inicial o previa (Val 1) y la valuación posterior (Val 2) de los inmuebles beneficiados ($VI = Val 2 - Val 1$), luego de la ocurrencia de cualquiera de los hechos generadores enunciados por la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, art. 46°: cambios en la normativa territorial y/o autorizaciones de mayores aprovechamientos en la subdivisión del suelo, usos, intensidad de ocupación edificatoria y poblacional, o bien por la ejecución de obras, equipamientos, infraestructuras u otro tipo de acciones estatales, con los alcances previstos en esta Ordenanza.

ARTÍCULO 2°: Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria (COVI).

Las contribuciones obligatorias son las imposiciones tributarias establecidas a fin de recuperar las valorizaciones inmobiliarias generadas, o partes de ellas. Las mismas son de carácter complementario a otras exigencias urbanísticas, y por lo tanto adicionales a las cesiones establecidas en el art. 56° del DL 8912/77, a las restricciones al dominio aplicables al inmueble, a la provisión de infraestructuras exigidas, así como a las obras requeridas por las normas vigentes para la autorización de urbanizaciones, subdivisiones o construcciones.

ARTÍCULO 3°: Sujetos de pago.

Son sujetos de pago de la "Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria" los propietarios o poseedores de los inmuebles valorizados, quedando exentos del mismo:

- El Estado Nacional, Provincial y Municipal.
- La construcción de edificios públicos destinados a la enseñanza, la salud, el deporte y/o actividades culturales.
- Las sociedades de fomento, bibliotecas populares, destacamentos de Bomberos Voluntarios, u otras entidades de bien público reconocidas por la Ley Nacional 27.218 o las que en su posterioridad la reemplacen.

Sr. MARCOS RUMACAGNO
SECRETARIO
H. C. D.



Dr. Alejandro P. M. Armendariz
PRESIDENTE
H.C.D. SALADILLO



Honorable Concejo Deliberante de Saladillo

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

LAS ISLAS MALVINAS SON ARGENTINAS

- La aplicación de Programas Estatales de interés social sobre predios de dominio del Estado, con destino a vivienda única y permanente que incluyan listado nominal de beneficiarios proveniente del Registro Municipal de Demanda Habitacional.

ARTÍCULO 4°: Momento de exigibilidad.

La COVI será exigible al propietario o poseedor de un inmueble, tal lo establecido por la Ley 14449, art. 48°, cuando:

- Solicite un permiso de urbanización, subdivisión y/o construcción y el mismo sea aprobado.
- Se efectivice el cambio de uso del inmueble como resultado de una modificación del régimen o zonificación del suelo.
- Se produzcan actos que impliquen transferencia de dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquellos resultantes de herencias y donaciones sin cargo.

ARTICULO 5°: Autoridad de Aplicación.

Se designa como Autoridad de Aplicación a la Dirección de Planeamiento, Tierra y Vivienda -o la que en futuro la reemplace con similares competencias-, quien llevará adelante el procedimiento administrativo de determinación de la "Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria" y deberá articular con las distintas áreas u organismos que resulten involucrados en el proceso de identificación de los hechos generadores, gestiones y cobros.

Proceso de Determinación de la COVI

ARTICULO 6°: Determinación de la Contribución.

La COVI será determinada de oficio por la Autoridad de Aplicación ante cada hecho generador de una nueva valoración.

Las valuaciones inicial (Val 1) y posterior (Val 2) tomarán como unidad de cálculo el valor de metro cuadrado (\$/m²) del inmueble en su constitución original, previa al hecho generador, y el valor del metro cuadrado con posterioridad al mismo, computando el total del área neta edificable después de estimar y 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 los porcentajes establecidos para cada caso (art. 7°), determinando 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 elevarse cuando las particularidades de los predios o las edificaciones, o la diversidad de las acciones realizadas por el Estado lo ameriten.

En todos los casos en los que el Municipio ejecute infraestructuras de servicios u obras, el costo de las mismas deberá adicionarse al monto de la contribución obligatoria determinada, a excepción de aquellas que se hubieran realizado como contribución por mejoras y aportado como tales.

ARTÍCULO 7°: Contribuciones mínimas.

Las contribuciones obligatorias se determinarán con las pautas dispuestas en el artículo 6° "Determinación de la Contribución", considerando las zonas graficadas en el Plano de Zonificación Según Usos que como Anexo I se halla agregado al Código de Ordenamiento Urbano (Ordenanza N° 3532), aplicando los porcentajes mínimos sobre la valorización inmobiliaria (VI) generada, establecidos en el presente artículo.-

Sr. MARCOS R. MACAGNO
SECRETARIO
H.C.D.



Dr. Alejandro P. Iv. Armandariz
PRESIDENTE
H.C.D. SALADILLO



Honorable Concejo Deliberante de Saladillo

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

LAS ISLAS MALVINAS SON ARGENTINAS

Toda modificación de áreas y zonas será aprobada por Ordenanza de acuerdo con lo previsto por las normativas municipal y provincial vigentes y requerirá la actualización correspondiente de dicho Plano Anexo.

a) Contribuciones obligatorias originadas en modificaciones de la delimitación de las Áreas o autorizaciones de mayores aprovechamientos:

- Incorporación al Área Urbana de predios localizados en Áreas Complementaria o Rural.-
- Incorporación al Área Complementaria de predios localizados en Área Rural.-
- Aprobación de programas o proyectos previstos en la normativa vigente que otorguen mayores posibilidades de parcelamiento y/u ocupación sobre predios adyacentes al Área Urbana (por ej. Programa de Lotes con Servicios o Proyectos Urbanísticos Integrales).-

b) Contribuciones obligatorias originadas en modificaciones de la Zonificación o autorizaciones de mayores aprovechamientos, dentro de la misma Área:

- Creación de Zonas Residenciales Extraurbanas en Áreas Complementaria o Rural.-
- Creación de nuevas Zonas o modificaciones del régimen de usos y/o indicadores que posibiliten mayores aprovechamientos e intensidad de ocupación en una Zona existente.-
- Aprobación de programas o proyectos previstos en la normativa vigente que otorguen mayores posibilidades de parcelamiento y/u ocupación (por ej. Programa de Lotes con Servicios o Proyectos Urbanísticos Integrales).-

c) Contribuciones obligatorias originadas en autorizaciones administrativas que permitan grandes desarrollos inmobiliarios, clubes de campo, urbanizaciones o barrios cerrados, cementerios privados, grandes superficies comerciales (Ley Pcial. 12.573) u otros desarrollos. Quedan incluidos los conjuntos inmobiliarios que tramiten su regularización en el marco de un proceso de empadronamiento.

d) Contribuciones obligatorias originadas en ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.-

En todo los casos comprendidos precedentemente la valoración inmobiliaria aplicable como monto de contribución obligatoria, estará comprendida entre un mínimo del 10% y un máximo del 30%, siendo evaluado en conjunto o individualmente y determinado de acuerdo con variables específicas en cada caso.

e) Contribuciones obligatorias originadas en otros hechos, obras, acciones o decisiones administrativas que, en conjunto o individualmente, incrementen el valor de un inmueble, posibiliten usos más rentables o aprovechamientos con una mayor intensidad de ocupación, el Municipio evaluará pormenorizadamente su asimilación a los hechos antes enunciados, y en caso de no resultar asimilables definirá el monto de la contribución obligatoria entre los mínimos y máximos establecidos por Ley, acorde a la valorización inmobiliaria generada.

ARTÍCULO 8º: Formas de pago.

En virtud de las necesidades locales en materia de hábitat se prioriza el pago de la COVI mediante cesiones de suelo o inmuebles edificados de valor equivalente a la contribución determinada:

- Cediendo al municipio una porción de la parcela objeto de la participación,
- Cediendo al municipio parcelas localizadas en otras zonas del área urbana y/o complementaria linderas al área urbana, accesibles desde vía pública y conforme a los criterios establecidos por la Ley 14.449, art. 15º, inc. a), previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, incluyendo las valorizaciones producidas.

Sr. MARCOS R. MACAGNO
SECRETARIO
H. C. D.



Dr. Alejandro P. M. Armendariz
PRESIDENTE
H. C. D.



Honorable Concejo Deliberante de Saladillo

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

LAS ISLAS MALVINAS SON ARGENTINAS

- Cediendo al municipio unidades inmobiliarias edificadas en el mismo inmueble objeto de la participación u otro.

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

En forma debidamente justificada, la COVI podrá abonarse en dinero efectivo cuando no fuese posible efectuar compensación material y dicha imposibilidad se encuentre fehacientemente documentada. En el caso de cesiones de unidades inmobiliarias edificadas las mismas podrán ser equiparadas por dinero en efectivo con el valor del m² de una construcción de similares características vigente al momento del pago, ajustado al valor equivalente determinado por ARBA u organismo provincial con competencia específica en valuaciones inmobiliarias. Cuando la COVI sea abonada en dinero efectivo y financiada en cuotas, se aplicarán los intereses fijados por el Banco de la Provincia de Buenos Aires para sus operaciones de descuento, resguardando que el pago correspondiente no se convierta en irrisorio.

La alternancia o combinación entre las formas de pago será evaluada por la Autoridad de Aplicación considerando las equivalencias que correspondieren para cada caso.

ARTÍCULO 9º: 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 Tierras". Cuando no exista la posibilidad de compensación material y se efectúe una contribución económica de monto equivalente, la misma será asignada al "Fondo Municipal de Desarrollo Urbano".

ARTÍCULO 10º: Plazos de cesión o pago.

Los plazos para efectuar la contribución obligatoria serán determinados de oficio por el Municipio de acuerdo a lo establecido por la Ley 14449, art. 48º, con los alcances previstos en el presente artículo.

1) Modificaciones de Áreas, modificaciones de Zonificación dentro de la misma Área o autorizaciones de mayores aprovechamientos (art. 7º, incs. a) y b):

a) Cuando las modificaciones normativas de Áreas y/o Zonas sean gestionadas por el Municipio en respuesta a solicitudes hechas por particulares, las COVI se efectivizarán al momento de la convalidación provincial y entrada en vigencia de la Ordenanza sancionada, compromiso que será expresamente incluido en un Convenio Urbanístico celebrado a esos efectos entre Municipio y propietarios.

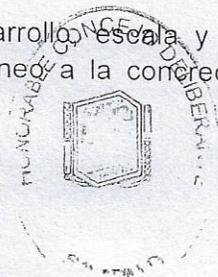
b) Cuando las modificaciones sean impulsadas por el Municipio por actualización de sus normas de ordenamiento territorial y de acuerdo a las características del caso, se definirá si las COVI se efectivizarán al momento de la convalidación provincial y entrada en vigencia de la Ordenanza sancionada, -compromiso que será expresamente incluido en un Convenio Urbanístico celebrado a esos efectos entre Municipio y propietarios- o bien, cuando se aprueben urbanizaciones, subdivisiones o construcciones sobre los predios.

c) Cuando el Municipio autorice la ejecución de programas o proyectos particulares y la COVI se constituya como cesión de una porción del inmueble a intervenir, o equivalente en inmuebles localizados en otras zonas, se hará efectiva al momento de su aprobación final -previamente detallada en los planos de propuesta-. Cuando la COVI sea en dinero efectivo se concretará, del mismo modo, en simultáneo a dichas aprobaciones.

2) Contribuciones obligatorias originadas en autorizaciones administrativas que permitan grandes desarrollos inmobiliarios (art. 7º, inc. c):

a) Cualquiera sea el tipo de desarrollo, escala y forma de pago determinada, la contribución obligatoria se efectivizará en simultáneo a la concreción de las autorizaciones administrativas de

Sr. MARCOS R. MACAGNO
SECRETARIO
H. C. D.



Dr. Alejandro P. M. Armendariz



Honorable Concejo Deliberante de Saladillo

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

LAS ISLAS MALVINAS SON ARGENTINAS

aprobación final de las propuestas, incluyendo los conjuntos inmobiliarios que tramiten su regularización en el marco de un proceso de empadronamiento los cuales deberán acreditar el pago de la contribución obligatoria correspondiente en forma previa a la generación de las unidades funcionales o subparcelas.

b) Cuando los desarrollos inmobiliarios tengan una superficie superior a los 5.000 m². los sujetos obligados al pago de la contribución establecida por el Municipio, cederán el 10% de la superficie total de los predios afectados o sus equivalentes en dinero o suelo urbanizable en concepto de pago a cuenta de la determinación definitiva, sujeto al cómputo de equivalencia y valorización final (Ley Pcial. 14449, art. 51°). El saldo correspondiente se completará en simultáneo a las autorizaciones administrativas de aprobación final de las propuestas.

3) Contribuciones obligatorias originadas en ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras (art. 7°, inc. d):

a) La contribución obligatoria se podrá efectivizar a partir del momento de finalización de la obra, en porciones de inmuebles o bien en dinero en un único pago o en cuotas proporcionales sin exceder los 36 meses.

b) En el caso que durante ese período se solicite un permiso de urbanización, subdivisión y/o construcción y el mismo sea aprobado, la contribución se efectivizará sin dilaciones en simultáneo a la concreción de las autorizaciones administrativas de aprobación final de las propuestas.

4) Contribuciones obligatorias originadas en otros hechos, obras, acciones o decisiones administrativas que en conjunto o individualmente incrementen el valor de un inmueble (art. 7°, inc. e), a los fines de definir el plazo de pago, el Municipio evaluará su posible asimilación a los casos definidos (art. 7°, incs. a), b), c) o d). De no resultar asimilable a ninguno de los hechos previstos, analizará el caso y dispondrá el plazo de pago correspondiente.

Cualquiera fuera el hecho generador, en todos los casos o situaciones que se produzcan actos de transferencia de dominio sobre el inmueble valorizado, en forma total o parcial, con excepción de aquellos resultantes de herencias y donaciones sin cargo, la COVI se efectivizará en simultáneo a dicho acto.

Proceso de Gestión y Cobro

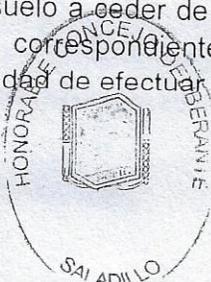
ARTÍCULO 11°: Implementación.

Ante cada hecho generador de valorizaciones inmobiliarias, la Autoridad de Aplicación iniciará el procedimiento administrativo correspondiente a fin de hacer efectivo el cobro de la contribución obligatoria, incluyendo la determinación de su monto (arts. 6° y 7°), la forma y plazo de pago (arts. 8° y 10°), atendiendo en todos sus conceptos a las urgencias y demandas locales de hábitat, con primacía del interés público y colectivo de la comunidad.

El expediente contendrá la documentación que acredite:

- Información del inmueble (nomenclatura catastral, titularidad de dominio, superficie parcelaria, superficie edificada y edificable).
- Valuación Inicial (Val 1) y Valuación Posterior (Val 2) al hecho generador, especificando la fuente origen de las mismas.
- Cálculo de la valorización producida sobre el inmueble (VI)
- Determinación de la Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria.
- Delimitación de las porciones de suelo a ceder de valor equivalente a la COVI acompañada de los planos de mensura y subdivisión correspondientes, y/o montos dinerarios a recibir con la documentación que acredite la imposibilidad de efectuar cesiones de suelo o inmuebles.

Sr. MARCOS R. MACAGNO
SECRETARIO
H. C. D.



Dr. Alejandro P. M. Armendans
PRESIDENTE
H. C. D. SALADILLO



Honorable Concejo Deliberante de Saladillo

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

LAS ISLAS MALVINAS SON ARGENTINAS

- Plazos fijados para efectivizar la Contribución Obligatoria, incluyendo detalle de las posibles multas o sanciones a ejecutar por su incumplimiento.
- Convenios Urbanísticos celebrados entre el Municipio y los particulares interesados, en los casos indicados en el art. 10°, incs. 1a) y 1b), o cuando las características del hecho generador lo requieran y resulte conducente para efectivizar la contribución obligatoria determinada.

Asimismo, la Autoridad de Aplicación podrá adicionar o requerir toda aquella información o documentación que considere necesaria o pertinente para posibilitar la correcta implementación de la determinación y cobro de la COVI.

ARTICULO 12°: Incorpórese en la Ordenanza Fiscal, el siguiente artículo:

“Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria” (COVI), conteniendo lo siguiente:

Se establece a favor de la Municipalidad de Saladillo el cobro de la “Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria” aplicable por los hechos generadores enunciados en el artículo 46° de la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, con los alcances previstos en la Ordenanza correspondiente, que produzcan un incremento de valor en los inmuebles localizados dentro de los límites del partido.

ARTÍCULO 13°: Las contribuciones obligatorias que se determinen según lo pautado en el Artículo 7° de la presente Ordenanza, deberán ser aprobadas en cada caso en particular por Ordenanza del Honorable Concejo Deliberante.-

ARTÍCULO 14°: Comunicar al Departamento Ejecutivo Municipal, dar al Registro Oficial, cumplir, publicar y archivar.-

DADO EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SALADILLO,
a los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil veintidós.-

ORDENANZA N° 124/2022.-

Sr. MARCOS R. MACAGNO
SECRETARIO
H. C. D.



Dr. Alejandro P. M. Armendariz
PRESIDENTE
H.C.D. SALADILLO

Promulgada bajo el número 3900

Decreto N° 3402/22

Saladillo, 27 de Diciembre 2022

Prof. VIVIANA B. RODRIGUEZ
Secretaria de Gobierno

Ing. JOSÉ LUIS SALOMÓN
Intendente Municipal

H.C.D.