



VISTO:

Las disposiciones contenidas en la Ley 14.449, denominada Ley de Acceso justo al hábitat; y

CONSIDERANDO:

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

Que la norma mencionada tiene por fin concretar el derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable.

Que las políticas de vivienda y hábitat son una función y responsabilidad pública.

Que las decisiones en materia de política urbana (otorgamiento de parámetros urbanísticos, cambios en la zonificación, ampliación del ejido urbano, ejecución de obras públicas, entre otros) deben garantizar una distribución equitativa de los costos y beneficios del proceso de desarrollo urbano.

Que la Ley provincial N° 14.449 “de Acceso Justo al Hábitat” exige al Municipio la recuperación de una parte de la valorización inmobiliaria que la propia acción del gobierno genera.

Que corresponde elevarlo al Departamento Deliberativo, para su intervención

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE GENERAL VILLEGAS, EN USO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE SON PROPIAS, ACUERDA Y SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA N° 5975

ARTÍCULO 1°: Adhiérase la Municipalidad de General Villegas a los alcances de la Ley Provincial N° 14.449, “Ley de Acceso Justo al Hábitat”.

ARTÍCULO 2°: La autoridad de aplicación y el Municipio deberá implementar actuaciones dirigidas a:

- a) Proveer suelo urbanizable.
- b) Desarrollar nuevas áreas residenciales que cuenten con la infraestructura y los servicios, las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes.
- c) Impulsar programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de viviendas.
- d) Asegurar, en coordinación con la Escribanía General de Gobierno, la regularización dominial y la gestión escrituraria de los inmuebles construidos con el fin de permitir el acceso al título de propiedad y su constitución como bien de familia.
- e) Atender la refuncionalización, rehabilitación y adecuación normativa de inmuebles fiscales aptos para finalidades de uso social y colectivo.

ARTÍCULO 3°: Afectación de recursos. La totalidad de los recursos obtenidos a través de la aplicación de los instrumentos de actuación y mecanismos de gestión reglamentados en la presente ley deben ser destinados a los fines determinados en el artículo precedente.



ARTÍCULO 4º: Programa de lotes. Créase el Programa de Lotes con Servicios, con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado. Entendiéndose por Lotes con servicios, a los proyectos de intervención urbanística que incluyen la dotación de redes de infraestructura, con o sin la provisión de un núcleo habitacional básico, y de facilitación de acceso a los servicios tanto en parcelas existentes como en nuevos parcelamientos.

ARTÍCULO 5º: Infraestructura mínima. Los proyectos de urbanización deben prever como mínimo las siguientes obras de infraestructura que se ejecutarán en forma progresiva:

- a) Apertura, cordón cuneta, mejorado de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.
- b) Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.
- c) Factibilidad de provisión de redes distribución de agua.
- d) Sistema de eliminación de excretas que asegure la no contaminación.

Estos proyectos de infraestructura deben ser aprobados, con carácter previo, por los organismos con competencia específica según corresponda.

ARTÍCULO 6º: Implementación y finalidad. El fondo fiduciario operará a través de los municipios y organizaciones gubernamentales, estimulando la participación de las organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro o mixtas.

ARTÍCULO 7º: Hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias. Constituyen hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias en su ejido, los siguientes:

- a) La incorporación al área urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del área complementaria.
- b) El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.
- c) La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el factor de ocupación del suelo, el factor de ocupación total y la densidad en conjunto o individualmente.
- d) La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.
- e) Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios.
- f) 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.

ARTÍCULO 8º: Establecese una contribución obligatoria consistente en el 15% de la valorización inmobiliaria generada por los hechos enunciados en el artículo precedente.

ARTÍCULO 9º: La contribución establecida en el artículo precedente será exigible cuando se presente para el propietario o poseedor del inmueble cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Solicitud de permiso de urbanización o construcción
- b) Cambio efectivo del uso del inmueble
- c) Actos que impliquen la transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquéllos resultantes de herencias y donaciones sin cargo.



ARTÍCULO 10º: La participación de la renta urbana puede efectivizarse mediante cualquiera de los siguientes medios en forma alternativa o combinada:

- a) En dinero efectivo, que será destinado exclusivamente al Fondo Municipal de la Vivienda creado por Ordenanza N° 4668/09
- b) Cediendo al Municipio una porción del inmueble objeto de la participación, de valor equivalente a su monto, siempre y cuando la porción resultante tenga las medidas mínimas requeridas para constituir una parcela.
- c) Cediendo al Municipio inmuebles localizados en otras zonas del Área Urbana y/o Complementaria, accesibles desde la vía pública y conforme a los criterios de localización adecuada establecidos en el artículo 15, apartado a) de la ley 14.449, previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, incorporando las valorizaciones producidas por la aprobación del emprendimiento y por la modificación de la norma urbanística que se requiera.

ARTICULO 11º: La contribución Obligatoria por Valorizaciones Urbanas, es de carácter adicional y complementario a las cesiones establecidas en el artículo 56 del Decreto Ley 8.912/77 y sus normas modificatorias y/a todo otro tributo municipal existente a la fecha.

ARTÍCULO 12º: No se dará curso a ningún plano de subdivisión, mensura y/o anexión, sin que previamente se halla cumplimentado con la contribución obligatoria establecida en el artículo segundo y siguiente.

ARTÍCULO 13º: Autorícese al Departamento Ejecutivo a eximir del pago del presente tributo a:

- a) Inmuebles cuyo titular sea el estado nacional, provincial y/o municipal.
- b) Inmuebles titularidad de cultos reconocidos por autoridad competente y donde desarrollen su liturgia.
- c) Todos otros supuestos no contemplados en la presente y que debidamente fundados ameriten su exención deberán ser aprobados por el Honorable Concejo Deliberante.

ARTICULO 14º: Autorícese al Departamento Ejecutivo a reglamentar la presente ordenanza.

ARTICULO 15º: La presenta Ordenanza comenzará a regir a partir de su promulgación.

ARTÍCULO 16º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo, dése al Registro Oficial de Ordenanzas, cúmplase y archívese.

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, A LOS QUINCE DIAS DE
NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO.**



RAFAEL GOMEZ
Secretario H.C.D.

JUAN JOSE TOMASELLI
Presidente H.C.D.