

Ref.: Expte. N° 17566/22.-

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

Artículo 1º: Modifícanse los siguientes artículos de la Ordenanza 5848/2020:

A). - Modifícase el **Artículo 2º. AUTORIDAD DE APLICACIÓN**, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 2º: AUTORIDAD DE APLICACIÓN.

*Desígnase a la **Secretaría de Planificación e Infraestructura/ Subsecretaría de Hábitat** o al organismo que en el futuro asuma sus competencias, como autoridad de aplicación de las políticas de integración, desarrollo y promoción socio habitacional del Municipio”.*

B). – Modifícase el **Artículo 8º. PLAN MUNICIPAL DE INTEGRACIÓN DE LOS BARRIOS POPULARES, (PIBP)**, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 8º: PLAN MUNICIPAL DE INTEGRACIÓN DE LOS BARRIOS POPULARES, (PIBP).

*Créase en el ámbito de la **AUTORIDAD DE APLICACIÓN**, el **PLAN MUNICIPAL DE INTEGRACIÓN DE LOS BARRIOS POPULARES, (PIBP)** enmarcado en los principios y disposiciones de las leyes 14 449 de la Provincia de Buenos Aires y 27 453 de la Nación, y dirigido a promover la integración social, la regularización, el desarrollo de equipamiento e infraestructuras y la calidad Ambiental de las Villas, Asentamientos Precarios, Urbanizaciones Informales y simultáneamente promover la capacitación, la capacidad de gestión, la creación de empleo para sus habitantes tendiendo a eliminar la segregación social presente entre las áreas centrales y los barrios Populares de nuestro territorio”.*

C). – Modifícase el **Artículo 20º: MOMENTOS DE EXIGIBILIDAD**, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 20º: MOMENTOS DE EXIGIBILIDAD.

El pago de la Contribución al Desarrollo Urbanístico será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de incremento de renta, cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Aprobación de permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el Artículo 217° de la Ordenanza Fiscal.
- b) Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
- c) Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquellos resultantes de herencias y donaciones sin cargo”.

D). – Modifícase el **Artículo 21°: FORMA DE PAGO**, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 21°: FORMA DE PAGO.

El pago de la Contribución al Desarrollo Urbanístico puede efectivizarse mediante cualquiera de los siguientes medios, siendo ellos 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 Partido, 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.
- d) Construcción de obras públicas de valor equivalente a su monto.

La liquidación de la Contribución al Desarrollo Urbanístico debe ser realizada en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA, o en el índice que a futuro lo remplace, y al momento de su exigibilidad.

El Departamento Ejecutivo podrá acordar el diferimiento de los pagos, de acuerdo a las características del emprendimiento del que se trate.

Los destinos de los recursos especificados en los incisos a), b), c) y d) serán los especificados en el artículo 8 de la Ley 14 449 y se consideran fondos de afectación específica. Los recursos obtenidos en dinero efectivo por este medio se incorporarán al **FONDO ESPECIAL PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA MEJORA DEL HÁBITAT (FEFIMA)** a través de su depósito en la **Cuenta Especial** indicada en el Artículo 26° de la presente y los inmuebles dados en pago se incorporarán al **Banco de Tierras Municipal** creado por Ordenanza 5366/16”.

E). – Modifícase el **Artículo 23°: VALOR DE INCIDENCIA**, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 23°: VALOR DE INCIDENCIA.

El Departamento Ejecutivo determina la Valorización Inmobiliaria. A esos efectos realizará, por sí o con la colaboración de los colegios profesionales afines y en un plazo de 3 (tres) meses a partir de la sanción de la presente, el PLANO DE LOS VALORES DEL SUELO en todo el distrito, como base de comparación para evaluar las valorizaciones inmobiliarias adicionales. Dicho Plano será actualizado semestralmente por la Autoridad de Aplicación.

Para la determinación de la Contribución al Desarrollo Urbanístico (CDU), se utilizarán los siguientes procedimientos:

1. Casos en los que se incremente la superficie edificable:

Cuando se modifique la normativa urbanística permitiendo un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, la Contribución al Desarrollo Urbanístico (CDU) se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{CDU} = \text{m}^2 \text{ excedentes} \times \text{Alícuota} \times \text{valor m}^2 \text{ de construcción}$$

Donde:

m² excedentes: son los metros cuadrados excedentes resultantes de la modificación normativa que efectivamente se utilicen.

Alícuota: la alícuota definida en el Artículo 24°.

Valor m² de construcción: se basará en el tipo de construcción y valor, que determine **CAAITBA** (CAJA DE PREVISIÓN SOCIAL PARA AGRIMENSORES, ARQUITECTOS, INGENIEROS Y TÉCNICOS DE LA PCIA. BS. AS.) o el organismo o entidad que lo sustituya en el futuro.

2. Caso de autorización de subdivisión del suelo para parcelas de 5 000 m² o más.

El cálculo de la Contribución al Desarrollo Urbanístico (CDU) en el caso de autorizaciones de subdivisión de parcelas de 5 000 m² o más se determina de la siguiente manera:

$$\text{CDU} = \text{m}^2 \text{ comercializables} \times \text{Alícuota}$$

Donde:

m² comercializables: superficie neta comercializable de la parcela, descontadas las cesiones obligatorias correspondientes y calles.

Alícuota: la alícuota definida en el Artículo 24°.

En el caso de que los hechos generadores de la Contribución al Desarrollo Urbanístico sean más de uno, se acumularán para el cálculo total de la Contribución al Desarrollo Urbanístico”.

F). - Modifícase el **Artículo 24°: ZONAS DE PROMOCIÓN**, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 24º: ZONAS DE PROMOCIÓN.

Con el objetivo de la promoción o desaliento del incremento de densidades y usos en función del Planeamiento Estratégico del Territorio, la Autoridad de Aplicación establecerá alícuotas diferenciadas de la valorización inmobiliaria adicionales aplicables a las distintas zonas y distritos normativos del partido de Escobar a los efectos del cálculo de la Contribución al Desarrollo Urbanístico.

Las alícuotas aplicables por Zonas se detallarán en el PLANO DE ZONAS DE PROMOCIÓN y serán actualizadas semestralmente por la Autoridad de Aplicación. Dicho plano de Zonas de Promoción deberá ser elaborado por la autoridad de aplicación en un plazo de 3 meses a partir de la sanción de la presente, constituirá información pública y será expuesto públicamente por los medios pertinentes. Podrán definirse Alícuotas y zonificaciones diferentes a los efectos del cálculo de la Contribución al Desarrollo Urbanístico según sea por subdivisión de parcelas, cambios de uso o mayor aprovechamiento edificatorio.

Conforme al PLANO DE ZONAS DE PROMOCIÓN, el Departamento Ejecutivo aplicará las siguientes alícuotas a la base imponible del tributo para los sucesivos Ejercicios Presupuestarios, de acuerdo a las fórmulas de cálculo descriptas en el Artículo 23º de la presente:

Zona 1 = 0% Zona 2 = 5% Zona 3 = 10% Zona 4 = 15%
Zona 5 = 20% Zona 6 = 25% Zona 7 = 30%”

Artículo 2º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo, a sus efectos.

----- DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE,
----- EN BELEN DE ESCOBAR, A LOS TRES DIAS DEL MES DE JUNIO DE DOS MIL
----- VEINTIDOS.

Queda registrada bajo el N° 6002/22.-

FIRMADO: MARIA LAURA GUAZZARONI (PRESIDENTA) – HUGO CANTERO (SECRETARIO LEGISLATIVO)