

Ref.: Expte. N° 17077/20.-

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

CAPÍTULO I **GENERALIDADES**

Artículo 1º: Derógase toda norma antecedente que se oponga a la presente.

Artículo 2º: AUTORIDAD DE APLICACIÓN. Designase a la AGENCIA MUNICIPAL DE ESPACIOS PÚBLICOS, TIERRAS, HÁBITAT Y VIVIENDA o al órgano que en el futuro asuma sus competencias, como autoridad de aplicación de las políticas de integración, desarrollo y promoción socio habitacional del Municipio.

Artículo 3º: PRINCIPIOS RECTORES. Téngase como principios rectores de la presente ordenanza a los legislados en el Capítulo II (artículos 10 a 14) de la Ley 14.449 de la Provincia de Buenos Aires (de Acceso Justo al Hábitat)

CAPÍTULO II **GESTIÓN DEMOCRÁTICA Y PROMOCIÓN DE LA** **PARTICIPACIÓN**

Artículo 4º: CONSEJO LOCAL DE TIERRA Y HÁBITAT. Créase el CONSEJO LOCAL DE TIERRA Y HÁBITAT, cuyas atribuciones son:

- a. Dictar su propio reglamento de organización y funcionamiento, respetando lo estipulado en el artículo anterior. Fijar los requisitos y procedimientos para su integración.
- b. Asesorar, asistir y efectuar informes y/o recomendaciones al Departamento Ejecutivo en lo relativo al diseño, formulación, implementación, asignación presupuestaria y evaluación de las políticas, programas y proyectos en materia de planeamiento urbano, servicios públicos, infraestructura, hábitat y vivienda especialmente en relación al cumplimiento de los objetivos establecidos en el artículo 8º de la Ley Provincial 14.449.
- c. Colaborar en los planes particulares de integración socio-urbana para la urbanización de villas y asentamientos que se encuentren en el ámbito del Municipio.
- d. Recomendar la participación de aquellas instituciones o especialistas que pudieran contribuir a la mejor resolución de los temas de su competencia y de vecinos/as con interés en los temas a tratar.
- e. Promover la participación ciudadana y el acceso a la información pública en los procesos de planificación y gestión de las políticas, programas y

- proyectos en materia de planeamiento urbano, servicios públicos, infraestructura, hábitat y vivienda.
- f. Difundir las actividades que desarrolle el Consejo Local, como así también la preparación de eventos que sean necesarios para promocionar la temática del hábitat. Para estas actividades contará con el apoyo del Municipio.
 - g. Promover y desarrollar instancias de formación teórico-prácticas y capacitaciones técnicas y legales, en articulación con las Universidades zonales que tengan trabajo en la temática, con destino a los funcionarios de las distintas áreas gubernamentales involucradas, a las y los referentes de las organizaciones sociales y barriales y a todos/as los/as pobladores/as.

Artículo 5º: CONFORMACIÓN DEL CONSEJO. El Consejo Local de Tierra y Hábitat quedará conformado de la siguiente manera:

1. Representantes del Departamento Ejecutivo Municipal con competencias en materia de Planificación Estratégica, Vivienda y Hábitat, Planeamiento Urbano, Desarrollo Local, Infraestructuras, Servicios Públicos, gestión del Banco de Tierras, Secretaría Legal y Técnica.
2. Representantes de Organizaciones no Gubernamentales, sociales y barriales con incumbencias en temas vinculados en la presente ordenanza.
3. Representantes de los Colegios Profesionales afines a la materia de esta Ordenanza.
4. Representantes de las instituciones pertenecientes al CPRES Metropolitano (Consejo Regional de Planificación de la Educación Superior) con asiento en la región y/o carreras vinculadas a las temáticas del hábitat.
5. Representantes del Honorable Concejo Deliberante.
6. Representantes de las cámaras de comercio e industria del municipio.

La autoridad de aplicación designará un/a coordinador/a que tendrá la responsabilidad de promover operativamente el funcionamiento del Consejo.

El Consejo Local de Tierra y Hábitat sesionará como mínimo una vez al mes, con la mitad más uno de sus integrantes y resolverá por mayoría simple.

Artículo 6º: FUNCIONES DEL COORDINADOR/A. El/la coordinador/a del Consejo Local de Tierra y Hábitat facilitará el funcionamiento de dicho órgano como un espacio multifactorial de consulta y asesoramiento, y como organismo de monitoreo de las acciones dirigidas por la autoridad de aplicación.

El/la Coordinador/a será designado/a por la autoridad de aplicación y tendrá la responsabilidad de promover operativamente el funcionamiento del Consejo, como también articular el vínculo entre el Consejo y los diversos organismos públicos y/o concesionarios de obras y servicios públicos.

Las sesiones ordinarias del Consejo Local de Tierra y Hábitat serán convocadas por el coordinador/a, quien también podrá convocar a reuniones extraordinarias del Consejo cuando existan circunstancias imprevistas o urgentes, las que deberán ser comunicadas en el acto de convocatoria. Y deberá llevar un libro de actas de las reuniones ordinarias y extraordinarias que mantenga el Consejo, y realizar un informe anual sobre los asuntos tratados y las recomendaciones emitidas.

Artículo 7º: APOYO TÉCNICO. Para las tareas del Consejo Local de Tierra y Hábitat, la Autoridad de Aplicación pondrá a disposición un cuerpo de profesionales en el área técnica, social, económica y administrativa, para asesorar en lo que el Consejo requiera.

CAPITULO III **PLAN MUNICIPAL DE INTEGRACIÓN DE LOS BARRIOS POPULARES**

Artículo 8º: PLAN MUNICIPAL DE INTEGRACIÓN DE LOS BARRIOS POPULARES, (PIBP). Créase en el ámbito de la Agencia Municipal de Espacios Públicos, Tierras, Hábitat y Vivienda, 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.

Artículo 9º: OBJETIVOS DEL PIBP. Son objetivos del PLAN:

1. Contar con la información de base y un análisis integral y detallado sobre las condiciones habitacionales, medioambientales, de infraestructura urbana y de acceso a los servicios públicos básicos de cada uno de los barrios populares del distrito, sus condiciones legales y organizacionales y elaborar un Registro de la Demanda Habitacional y los proyectos sociales y urbanos para dar respuesta.
2. Garantizar el acceso a los servicios básicos como el agua potable, la energía eléctrica, la red de cloacas, el gas natural, la conectividad digital, el mejoramiento habitacional y saneamiento ambiental, el acceso a equipamiento urbano, servicios sociales, soluciones habitacionales y mejoramiento de viviendas y dotar a los barrios de infraestructura urbana como alumbrado público, asfalto, barrido y limpieza, recolección de residuos, entre otros.
3. Facilitar y agilizar los procesos de regularización urbano dominial que permitan a los y las habitantes de los barrios populares acceder a su título de propiedad.
4. Propender a que el proceso de Producción del Hábitat implique además un crecimiento de la capacidad de gestión y organización de las familias y sus organizaciones, y que los recursos invertidos en este proceso tiendan a reciclarse en el interior de los barrios, favoreciendo además los procesos de organización colectiva de esfuerzo propio, ayuda mutua y autogestión del hábitat, la constitución de Cooperativas de Trabajo, Producción o Servicios o Empresas de Propiedad Social en el desarrollo de las obras que se realicen y en la administración de las infraestructuras comunes una vez construidas.
5. Garantizar la participación de los vecinos y las vecinas de los barrios populares en los procesos de integración socio urbana a través de Mesas

- Barriales de Gestión Democrática y en el ámbito del Consejo Local de Tierra y Hábitat.
6. Facilitar y promover la articulación con los diferentes organismos estatales y otras instituciones u organizaciones que tengan entre sus funciones el abordaje de los distintos aspectos referidos a la prevención, sanción y erradicación de cualquier tipo de violencia hacia las mujeres e identidades disidentes, en función de garantizar la efectiva transversalización del enfoque de género en el programa.
 7. Atender las situaciones de Emergencia Habitacional puntuales que afecten a personas o familias causadas por eventos extraordinarios de naturaleza externa a las mismas, situaciones de discapacidad, salud, acoso, violencia de género o cualquier tipo de discriminación.
 8. Desarrollar y administrar un Fondo Especial con la afectación específica de Presupuesto Municipal, fondos transferidos por las jurisdicciones Provincial o Nacional, el producto de los eventuales recuperos producidos por su acción o convenios de asociación, cooperación o asistencia con entidades o personas físicas o jurídicas, locales o no y el producido por gravámenes, derechos, contribuciones o aportes a crearse con tal fin.
 9. Implementar intervenciones urbanísticas por si o en asociación con terceros de cualquier índole y en coordinación con el Banco de Tierras creado por la Ordenanza 5366/16, para la generación de tierras aptas para la radicación residencial, pudiendo atender a familias que no residan en los Barrios Populares como recurso para mejorar los recuperos económicos de los proyectos y favorecer la integración social.
 10. Proponer, en el marco del PLAN ESTRATÉGICO TERRITORIAL, y, de acuerdo a los criterios definidos por la Ley 14.449, las modificaciones en la normativa urbanística que favorezcan estos objetivos con criterios de sustentabilidad y sostenibilidad.

Para la definición de prioridades de atención y para las adjudicaciones de soluciones habitacionales se deberá elaborar en todos los proyectos del PIBP un sistema de puntajes que se difundirá públicamente.

El **PIBP** se implementará a través de los siguientes Programas:

1. Programa de Diagnóstico Socio-urbano y Ambiental
2. Programa de Asistencia a la Autogestión del Hábitat
3. Programa de Emergencia Habitacional
4. Programas de Zonas especiales y reservas de tierra
5. Programa de Lotes Populares
6. Programa de consorcios urbanísticos

Artículo 10º: DEFINICIÓN DE BARRIOS POPULARES EN EL MARCO DEL PIBP. Adóptese como definición de barrios populares a la establecida por el decreto 358/17 del Ejecutivo Nacional y amplíese con las siguientes definiciones:

- a. VILLAS: los barrios populares producto de ocupaciones de tierra urbana vacante o de la afectación de tierras fiscales por el Estado para asentar a familias provisoriamente, cuyas características son que: producen tramas urbanas irregulares, no son barrios amanzanados sino organizados en intrincados pasillos, las viviendas son construidas con materiales precarios o

- de desecho, cuentan con alta densidad poblacional y con escaso o nulo espacio verde e infraestructura auto provista;
- b. **ASENTAMIENTOS PRECARIOS:** aquellos barrios populares en los que sus trazados urbanos tienden a ser regulares y planificados, son generalmente decididos y organizados colectivamente, están ubicados en su mayoría sobre tierra degradada, los ocupantes buscan legitimarse como propietarios, las viviendas tienen algún nivel de firmeza, se han reservado espacios públicos para plazas y otros equipamientos y se han ido formalizando paulatinamente las redes de servicios públicos;
- c. **URBANIZACIONES INFORMALES / IRREGULARES:** los barrios populares construidos a partir de toda forma de producción de suelo urbano por fuera de las normas urbanas y/o de la legalidad, situaciones donde los actores que producen suelo urbano no son los mismos sectores populares que los habitan, como en los “loteos piratas”, donde los parcelamientos los realizan operadores económicos que utilizan la lógica de la ganancia y no la de la necesidad;
- d. **COMPLEJOS RESIDENCIALES:** aquellos barrios populares que en principio sean una agrupación de viviendas destinadas al alojamiento permanente de igual número de hogares con ciertas características comunes;

El PIBP abarcará a todos los barrios especificados en el ANEXO I y aquellos que, por sus características sociourbanas, pudieran llegar a incorporarse en un futuro con previa evaluación del Consejo Local y la Autoridad de Aplicación.

Artículo 11º: PROGRAMA DE DIAGNÓSTICO SOCIO-URBANO Y AMBIENTAL. EL PROGRAMA DE DIAGNÓSTICO SOCIO-URBANO Y AMBIENTAL permanente tendrá como fin el relevamiento, análisis y sistematización de las condiciones habitacionales, medioambientales, de infraestructura urbana y de acceso a los servicios públicos básicos de cada uno de los barrios populares del distrito y realizar un monitoreo permanente de las modificaciones que se vayan desarrollando, ocurran estas por la ejecución de nuevas obras de integración urbana, por el crecimiento poblacional o por cualquiera de las variables que pudiera modificar el estado de los barrios.

Para ello, se contemplará el desarrollo de instancias de formación y capacitación orientada al personal de censistas, trabajadores afines y funcionarios del Ejecutivo Local en los diversos ejes temáticos análogos al programa (hábitat; DDHH; urbanismo; género; herramientas legales y técnicas; sistema previsional, etc.) con el fin de profundizar y consolidar el conocimiento del personal;

El Ejecutivo Municipal deberá generar el convenio necesario con el área del RENABAP para que sean puestos a disposición del primero todos los datos obtenidos en el Relevamiento de Viviendas y en los Diagnósticos Sociourbanos y Ambientales realizados en el marco del programa nacional mencionado.

Son objetivos del Programa:

- Obtener y sistematizar la información detallada de la situación sociourbano- ambiental actual de cada uno de los barrios populares y del déficit habitacional del distrito; de acuerdo a los objetivos del PIBP.

- Actualizar la información del Diagnóstico de cada uno de los barrios populares cada vez que resultare necesario.
- Crear un Registro de la Demanda Habitacional.
- Monitorear la ejecución de las obras de Integración Urbana y su posterior funcionamiento.

El Programa será implementado por un equipo conformado de la siguiente manera:

- 10 (diez) censistas pertenecientes al actual equipo de Promoción de Integración Urbana.
- 10 (diez) censistas incorporadas/os a través de las organizaciones sociales con trabajo en la Economía Popular que conformen el Consejo Local de Tierra y Hábitat.
- 5 (cinco) personas que integren un equipo técnico promovido en común acuerdo con las organizaciones sociales involucradas en la temática del hábitat, destinado a elaborar, sistematizar y actualizar la información que surja del diagnóstico.

Artículo 12º: PROGRAMA DE ASISTENCIA A LA AUTOGESTIÓN DEL HÁBITAT. El PROGRAMA DE ASISTENCIA A LA AUTOGESTIÓN DEL HÁBITAT está destinado a atender las necesidades de asistencia, financiación y generación de soluciones habitacionales en forma individual o colectiva de los hogares de escasos recursos en situación de emergencia habitacional, promoviendo una mejor articulación entre las familias en emergencia, las Organizaciones no gubernamentales de promoción del Hábitat Popular y el Gobierno Municipal.

Son objetivos del Programa:

- Desarrollar las capacidades de las familias participantes para planificar, gestionar, administrar y conducir procesos complejos.
- Consolidar a las organizaciones de base nucleadas a partir de las demandas y carencias habitacionales para abocarse además a la atención de demandas y carencias de otros órdenes, durante o después del proceso de producción de su hábitat.
- Favorecer y potenciar su inserción en el tejido social y urbano.
- Mejorar y potenciar sus posibilidades de insertarse en el tejido económico y el mercado laboral en condiciones más favorables.
- Promover el surgimiento, consolidación y desarrollo de las Organizaciones de promoción del Hábitat Popular, mejorar sus capacidades técnicas y operativas, desarrollar su capacidad de apoyo a las organizaciones de base de distinto orden y consolidar su rol de promotores de más y mejores alternativas, con aptitud para canalizar recursos del Estado u otras organizaciones civiles de manera social, técnica y económicamente eficiente.
- Incrementar la cantidad de familias a atender, complementando sus recursos técnicos con los de las Organizaciones Sociales.
- Canalizar a través de Empresas Sociales de Producción del Hábitat la mayor parte de las obras que surjan del desarrollo del PIBP tendiendo a la desmercantilización del proceso, reciclando en los mismos Barrios Populares los beneficios de la construcción de dichas obras.

Artículo 13°: PROGRAMA DE EMERGENCIA HABITACIONAL. El PROGRAMA DE EMERGENCIA HABITACIONAL está destinado a atender de forma transitoria, situaciones de emergencia ocasionadas por eventos extraordinarios de naturaleza externa a las familias o personas integrantes de las mismas que fueran damnificadas por dichos eventos, para lo que desarrollará un sistema de viviendas municipales de emergencia, distribuidas en las localidades del partido.

El Programa contemplará también una línea de subsidios de alquiler destinada a dar respuesta inmediata y temporal a mujeres o personas pertenecientes a las diversidades o disidencias que hayan sufrido violencia de género en el marco de su vivienda familiar, hasta que resulte efectiva la exclusión de la vivienda al violento o se considere resuelta, por todos los actores intervinientes, la causal.

Se incorporará al programa una línea de módulos de viviendas de emergencia de bajo costo que permitan dar respuesta inmediata a aquellas personas que sufrieran el deterioro total o parcial de su vivienda, pero conservaran el suelo sobre la que aquella estuviera emplazada antes del evento fortuito o a familias que necesiten reubicarse transitoriamente para favorecer el proceso de recuperación ambiental de tierras o de reordenamiento urbano.

Artículo 14°: PROGRAMAS DE ZONAS DE URBANIZACIÓN ESPECIAL Y RESERVAS DE TIERRA. El Plan Estratégico Territorial y las normativas de Ordenamiento Territorial y Ambiental derivadas y el Banco de Tierras Municipal deben establecer en forma explícita zonas especiales y reservas de tierras en predios vacantes u ocupados, con la finalidad de asegurar las condiciones legales para la puesta en marcha de procesos de regularización urbana y dominial, resguardar la permanencia de la población residente y promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas.

Artículo 15°: PROGRAMA DE LOTES. Créase, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, un Programa de Lotes con Servicios con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias escobarenses, con prioridad de aquellas familias que no contaran con una estructura económica que les permitiera acceder a la tierra mediante el mercado formal ni tenga acceso a los mecanismos formales de crédito, con especial atención a las mujeres que sean jefas de hogares monoparentales o que hubieran sufrido violencia de género, las personas con discapacidad y personas que pertenezcan a las diversidades y disidencias.

Artículo 16°: PROGRAMA DE CONSORCIOS URBANÍSTICOS. Incorpórese al ámbito del PIBP el PROGRAMA DE CONSORCIOS URBANÍSTICOS definido por la Ordenanza 5766/19. Deróguese el Artículo 2° de la ordenanza N° 5766/19.

Artículo 17°: BANCO DE PROYECTOS. La Autoridad de Aplicación desarrollará un BANCO DE PROYECTOS referido a los Barrios Populares del distrito y a los predios que conforman el Banco de Tierras, con el objetivo particular de reducir los tiempos para la puesta en marcha de las obras ante posibilidades de financiación, para la evaluación de factibilidades, la definición e implementación presupuestaria y como insumo para los procesos participativos. Para su elaboración, además de la acción de sus organismos competentes, la Autoridad de Aplicación podrá recurrir a contrataciones específicas, concursos de proyectos, convenios de cooperación o solicitudes de asistencia con organismos públicos, privados o mixtos, ONG's especializadas, institutos de formación técnica o universidades, colegios o asociaciones profesionales. El Banco de Proyectos contará con mediciones, relevamientos, cómputos, diseños de prototipos y proyectos técnicos referidos a mensuras, parcelamientos y subdivisiones, movimientos de suelos, obras viales e hidráulicas, canalizaciones, veredas, redes de distribución, eléctricas y sanitarias, dispositivos para el tratamiento de agua potable y cloacal, aprovechamiento energético, alumbrado público, forestación, espacios públicos, edificios comunitarios y de equipamiento, mobiliario, componentes y viviendas. Los proyectos deberán sistematizarse a los efectos de facilitar la actualización regular de los presupuestos requeridos.

Artículo 18°: CERTIFICADO DE VIVIENDA FAMILIAR. Declárase de Interés Público Municipal al CERTIFICADO DE VIVIENDA FAMILIAR emitido por ANSES (dec. 358/17).

CAPITULO IV **FINANCIACIÓN DEL SISTEMA**

Artículo 19°: PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LA VALORIZACIÓN INMOBILIARIA. (PMVI) Todas aquellas decisiones administrativas dictadas a favor de cualquier interesado, sea este una persona física o jurídica, que permitan un uso más rentable de un inmueble o bien incrementar el aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable, parcelamiento, afectación a regímenes de copropiedad, alquiler, o cesión, generan beneficios extraordinarios que dan derecho al Municipio a participar en las valorizaciones inmobiliarias

adicionales producto de dichas decisiones a través de la Contribución al Desarrollo Urbanístico definido en el Capítulo XXVIII de la Ordenanza Fiscal. La Contribución mencionada se calcula por los procedimientos indicados en el Artículo 23°, como un porcentaje de las valorizaciones adicionales que se generen como efecto de las acciones definidas en el Artículo 217° de la Ordenanza Fiscal y de acuerdo a la alícuota definida en el Artículo 24° de la presente.

Artículo 20°: 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.

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 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. Se consideran fondos de afectación específica y se incorporarán FONDO ESPECIAL PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA MEJORA DEL HÁBITAT. (FEFIMA) o al Banco de Tierras Municipal creado por Ordenanza 5366/16, según corresponda.

Artículo 22°: DETERMINACIÓN PRESUNTA Y PAGO A CUENTA. Los sujetos obligados al pago de la Contribución al Desarrollo Urbanístico que desarrollen los

emprendimientos indicados en el artículo 217^a inciso f) de la Ordenanza Fiscal, tales como emprendimientos de clubes de campo, barrios cerrados, loteos abiertos y toda otra forma de urbanización cerrada y/o abierta; o cementerios privados o de emprendimientos de grandes superficies comerciales, y/o que produzcan cualquier actividad que modifique el uso del suelo quedando incluidos en esta última categoría los establecimientos que conformen una cadena de distribución según lo establecido en la Ley 12.573 y su reglamentación, que ocupen predios de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m².), sin importar el área o zona del territorio municipal en la que se instalen, cederán como pago a cuenta de la determinación definitiva, sujeto al cómputo de equivalencia y valorización final, el 10% de la superficie total de los predios afectados o sus equivalentes en dinero o suelo urbanizable.

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 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 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 Tasa de PMVI se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

Tasa de PMVI = m² excedentes x Alícuota x valor m² 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

El cálculo de la Tasa de PMVI en el caso de autorizaciones de subdivisión de parcelas se determina de la siguiente manera:

Tasa de PMVI = m² comercializables x 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 Tasa de PMVI, sean más de uno, se acumularán para el cálculo total de la Tasa de PMVI.

Artículo 24°: 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 adicional aplicables a las distintas zonas y distritos normativos del partido de Escobar a los efectos del cálculo de la Tasa de PMVI.

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 Tasa según sea por subdivisión de parcelas, cambios de uso o mayor aprovechamiento edificatorio.

Conforme al PLANO DE ZONAS DE PROMOCIÓN al que alude el Artículo anterior, el Departamento Ejecutivo aplicará las siguientes alícuotas a la base imponible del tributo para los sucesivos Ejercicios Presupuestarios:

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

Artículo 25°: EXENCIONES. Podrán ser eximidos del pago de la Contribución al Desarrollo Urbanístico, el Estado Nacional y Provincial, y las instituciones reconocidas como de Interés Público en el Registro Municipal de Entidades de Bien Público, cuando realicen ampliaciones destinadas a prestar un mejor servicio.

Asimismo, podrán ser eximidos de este tributo, en forma total o parcial, las personas de escasos recursos previa realización de encuesta socio-ambiental y siempre que se trate de su único inmueble y sea de su habitación permanente y acredite la imposibilidad de afrontar los pagos que se liquiden. A tal efecto, la Autoridad de Aplicación estudiará caso por caso la procedencia de la exención solicitada y emitirá su recomendación, la cual deberá ser analizada y tratada por el Honorable Concejo Deliberante en todos los casos.

Artículo 26°: FONDO ESPECIAL PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA MEJORA DEL HÁBITAT. (FEFIMA) Créase el FONDO ESPECIAL PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA MEJORA DEL HÁBITAT (FEFIMA), con el objetivo de financiar los distintos componentes de los proyectos a desarrollar en el marco del PIBP que será administrado por la Autoridad de Aplicación.

En ese marco, se creará una CUENTA ESPECIAL a la que se destinarán los siguientes recursos que se considerarán intangibles y de afectación específica:

1. Los recursos provenientes del Fondo Fiduciario Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat de la Provincia de Buenos Aires.
2. Los fondos provenientes del cobro de la Contribución al Desarrollo Urbanístico.
3. Fondos establecidos en el Presupuesto Municipal.
4. Otros fondos transferidos por las jurisdicciones Provincial o Nacional a tales fines.

5. El producto de los eventuales recuperos producidos por los proyectos de PIBP o convenios de asociación, cooperación o asistencia celebrados con entidades o personas físicas o jurídicas, locales o no, por la Autoridad de Aplicación.

6. El producido por gravámenes, derechos, contribuciones o aportes a crearse con tal fin.

El Departamento Ejecutivo con la participación del Consejo Local de Tierra y Hábitat, asignará los recursos y fijará anualmente en el proyecto de Ordenanza Fiscal el porcentaje de los recursos del Presupuesto Municipal, que se destinará al FEFIMA.

Artículo 27°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.

----- DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE,
----- EN BELEN DE ESCOBAR, A LOS DIECISÉIS DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE
----- DOS MIL VEINTE.

Queda registrada bajo el N° 5848/2020.-

FIRMADO: LUIS CARRANZA (PRESIDENTE) – HUGO CANTERO (SECRETARIO LEGISLATIVO)

***** MODIFICADA POR ORD. 6002/22 *****