

Municipio de Avellaneda

Boletín Oficial

Edición N°20



Buenos Aires
Provincia

Tabla de Contenidos

Tabla de Contenidos	2
AUTORIDADES	3
ORDENANZAS	4

AUTORIDADES

INTENDENTE
Jorge Horacio Ferraresi

Ordenanza N° 27777

Avellaneda, 13/07/2017

Expediente I-47128-17

Visto:

Los lineamientos de la Ley de Acceso Justo al Hábitat No14.449 y

Considerando:

Que la presente Norma contribuirá a la promoción del Derecho a la Vivienda y a un Hábitat Digno y Sustentable;
Que alguno de sus objetivos es generar nuevos recursos que permitan reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo y generar recursos para la realización de viviendas, infraestructura, servicios, equipamiento comunitario y espacios verdes dentro del Partido de Avellaneda;

POR ELLO:

El Honorable Concejo Deliberante de Avellaneda, ha sancionado en Sesión Ordinaria, la siguiente

ORDENANZA.

ORDENANZA

Artículo 1°: La presente Norma tiene por objeto la promoción del Derecho a la Vivienda y a un Hábitat Digno y Sustentable, conforme lo establece la **Ley de Acceso Justo al Hábitat N° 14.449**; donde alguno de sus objetivos es generar nuevos recursos a través de instrumentos que **permitan reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo** y generar recursos para la **realización de viviendas, infraestructura, servicios, equipamiento comunitario y espacios verdes** dentro del Partido de Avellaneda.

Artículo 2°: Siguiendo con los lineamientos de la mencionada Ley, se pretende, entre otros motivos, con la presente Norma Municipal:

- a) Proveer suelo urbanizable en centros urbanos y zonas complementarias.-
- b) Desarrollar nuevas áreas residenciales que cuenten con la infraestructura y los servicios, las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes correspondientes en forma integral y progresiva.-
- c) Ejecutar proyectos de integración socio urbanístico de villas y asentamientos precarios.-
- d) Impulsar programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de viviendas.-
- e) Promover la recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación, preservando el valor del patrimonio histórico y social.-
- f) Ejecutar la construcción, ampliación y/o mejoramiento de servicios de infraestructura básicos, de equipamientos comunitarios y/o de espacios públicos recreativos.-
- g) Asegurar 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.-
- h) Atender la refuncionalización, rehabilitación y adecuación normativa de inmuebles fiscales y otros aptos para finalidades de uso social y colectivo, en particular la provisión de suelo fiscal a los fines de su incorporación a distintos Programas de Urbanización.-

Artículo 3°: En los predios calificados como Zonas de Promoción del Hábitat Social, los Municipios podrán determinar parámetros urbanísticos, normas administrativas, incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento específicos, a los efectos de facilitar el cumplimiento de las finalidades establecidas en el artículo anterior. La identificación de terrenos debe realizarse en función del déficit urbano habitacional y las proyecciones de crecimiento urbano y poblacional.

Artículo 4: La Valoración Inmobiliaria es tratar de discernir el valor de una propiedad constituida por suelo, edificación o inmueble (suelo y edificio) a partir del análisis de los elementos que pueden afectar su valor actual y su valor futuro a partir del acrecentamiento que pueda generarse a partir de las mejoras de los Parámetros Urbanísticos y demás cuestiones administrativas que el estado Municipal u otros afecten a ciertos predios, como más adelante se detallará en la presente Ordenanza.

Artículo 5: Constituyen hechos generadores de la participación del Municipio en las **valorizaciones inmobiliarias**, los

siguientes ítems:

- 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, la Densidad, la Altura, y otros Parámetros Urbanísticos, en conjunto o individualmente.
- d) Las autorizaciones que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios, tales como **emprendimientos de toda nueva urbanización cerrada o abierta; o cementerios privados o de emprendimientos de grandes superficies comerciales nuevos o ampliaciones**, quedando incluidos en esta última categoría los establecimientos que conformen una cadena de distribución según lo establecido en la Ley N°12.573 y su reglamentación, u **emprendimientos residenciales / oficinas / u otros rubros siempre que ocupen predios de mil metros cuadrados (1.000 m2.) o más.-**
- e) Facúltese al Departamento Ejecutivo a incorporar otros casos que se asemejen a las situaciones antes planteadas.
- f) y otros indicados en la Ley 14.449.

Artículo 6: Las participaciones de los Municipios en las **valorizaciones inmobiliarias** establecida en la presente Norma, en los casos que corresponda, se hacen efectivas con carácter adicional y complementario a las cesiones establecidas en el Artículo 56 del Decreto-Ley N° 8.912/77 y sus normas modificatorias.

Artículo 7: La participación en las **valorizaciones inmobiliarias** sólo es exigible cuando se presente para el propietario o poseedor del inmueble cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Solicitud de permiso de urbanización o solicitud de construcción, aplicable para cualquiera de los hechos generadores de que menciona el **Artículo 5** de la presente Ordenanza.-
- b) Cambio efectivo de uso del inmueble, por la modificación del régimen o zonificación del suelo.-

Artículo 8: Formas de pago. La participación en la renta urbana puede efectivizarse mediante cualquiera de los siguientes medios, siendo ellos de aplicación en forma alternativa o combinada:

- a) En dinero efectivo, que será destinado a una Cuenta Específica a crear por el Departamento Ejecutivo, exclusivamente para la construcción o mejoramiento de viviendas y/o construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos sociales en sectores de asentamientos o viviendas de población de bajos recursos.-
- 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 5** de la presente Ordenanza.-

Artículo 9: La contribución obligatoria no será inferior al **diez por ciento (10%) de la valorización inmobiliaria** generada por los hechos enunciados en los artículos anteriores, y lo establecido en la Ley 14.449, con ajuste a los criterios de exigibilidad y pago que determinará el Departamento Ejecutivo Municipal.

Artículo 10: Determinación presunta y pago a cuenta. Los sujetos obligados al pago de la contribución establecida por esta Norma, en los casos en que se desarrollen los emprendimientos indicados en el artículo 5 Incisos d) y e) de la presente Ordenanza, sin importar el área o zona del ejido municipal en la que se instalen, cederán como **pago a cuenta de la Valorización definitiva**, sujeto al cómputo de equivalencia y valorización final, **el 10% de la valorización provisoria que se realizará sobre el valor de la tierra**, con las formas que se establecen en el **Artículo 7** precedente.

Artículo 11: Regístrese, etc.

Dada la sanción legislativa en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Avellaneda a los 13 días del mes de julio de 2017.