

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	---

PROYECTO DE ORDENANZA -019-16

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: DERECHO DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LA RENTA DIFERENCIAL URBANA. ABROGA ORDENANZA 2080-CM-10.

ANTECEDENTES

Constitución Nacional.

Constitución de la Provincia de Río Negro.

Carta Orgánica Municipal de Bariloche.

Ordenanza 1815-CM-08:

Creación del Instituto Municipal de Tierras y Viviendas para el Hábitat Social.

Ordenanza 2080-CM-10

Derecho de participación municipal renta diferencial urbana.

FUNDAMENTOS

Es sabido que el desarrollo económico impacta fuertemente sobre el territorio, dado que gran parte de las actividades productivas motoras del crecimiento económico en una ciudad como Bariloche se encuentran directamente vinculadas con el suelo. Tanto el desarrollo tecnológico como el del turismo, o el de la industria de la construcción, tienen en el suelo su insumo básico para continuar con su despliegue y expansión.

El establecimiento de derechos sobre la renta diferencial de la tierra en favor del Estado Municipal es un mecanismo que apunta a corregir uno de los fenómenos más inequitativos de nuestra ciudad: el funcionamiento espontáneo y sin regulación alguna del mercado de la tierra que, con el aporte de importantes recursos fiscales, genera incrementos considerables en los precios de ciertos terrenos.

Esta situación deriva en grandes beneficios hacia un puñado de propietarios que mantienen en esto un papel pasivo, mientras los fondos para soportar el desarrollo de la ciudad resultan crónicamente escasos. Mediante el cobro de los derechos regulados en la presente Ordenanza se intenta brindar al Estado la capacidad de recuperar para la comunidad, al menos, una porción de los incrementos en los valores inmobiliarios que se

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	---

encuentren íntimamente ligados a decisiones estatales, rescatando de esta manera para el conjunto de los ciudadanos parte de los frutos del esfuerzo colectivo.

Como ejemplo de acciones urbanísticas que brindan un mayor valor, y que resultan ajenas a las acciones realizadas por los grandes propietarios, podemos citar la construcción de obras públicas municipales, la apertura de calles, el otorgamiento de parámetros urbanísticos y el cambio en las zonificaciones, la ampliación del ejido urbano y determinación de áreas de preservación urbanas, las excepciones a las reglas establecidas por el Código de Planeamiento Urbano de San Carlos de Bariloche de 1995, los cambios de circulación de las calles, el desarrollo de nuevos recorridos sobre el transporte público de pasajeros, la habilitación de centros turísticos, comerciales, culturales, deportivos, sociales, como también la realización de campañas publicitarias, y toda otra acción urbanística que, por consecuencia, se vea reflejada en el mayor valor de una propiedad.

Todos estos actos administrativos revisten vital importancia ya que generan excepciones de distinta índole y derivan en mutaciones sobre la reglamentación urbana que dan lugar a ganancias adicionales a los propietarios, rentas diferenciales que resultan apropiadas por los titulares de los grandes predios y de los mega-proyectos de desarrollo sin ningún tipo de contraprestación en favor del Estado ni de la comunidad.

Resulta, por ello, imprescindible, que en los actuales tiempos en que se debe brindar un mensaje claro desde la esfera pública en el sentido de tender puentes hacia una sociedad cada vez más justa y equitativa, el Estado Municipal comience a participar de ese mayor valor que el mismo otorga a través de sus actos político-administrativos en favor de los grandes propietarios y mega emprendimientos.

Es en ese sentido que la presente ordenanza implementa el método que ha obtenido los mejores resultados en otras ciudades del país y del exterior, es decir, la celebración de Convenios Urbanísticos entre el Estado y los particulares involucrados, los que deberán contar con absoluta transparencia desde el comienzo y observar el debido proceso de legitimación social y legal que corresponde, mediante el cumplimiento de los mecanismos que para ello hoy prevé la legislación vigente.

La función social de la propiedad y la participación en la renta diferencial urbana.

El crecimiento vertiginoso que atraviesa hoy la ciudad de Bariloche, produce variaciones en los precios inmobiliarios, sea por la intervención del Estado o por la existencia de un mercado volátil que así lo permite, facilita las distintas situaciones de especulación sobre la propiedad, siempre en desmedro de la función social que debe observar la misma. En tanto la intervención estatal provoque el incremento de valor inmobiliario, el mismo debe verse reflejado en el correspondiente aporte por parte de los grandes beneficiarios y que repercute en favor de todos.

Es preciso tener en cuenta que la propiedad, tanto dentro de la esfera del Estado rionegrino como particularmente en la ciudad de Bariloche, debe cumplir una función

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	---

social, concepto éste reconocido expresamente por la Constitución de la Provincia de Río Negro conforme el criterio adoptado por el artículo 21 del Pacto de San José de Costa Rica. Así, el artículo 74 de la Carta Magna rionegrina establece que: *“la Provincia con los municipios ordena el uso del suelo y regula el desarrollo urbano y rural mediante las siguientes pautas: 1.- La utilización del suelo debe ser compatible con las necesidades generales de la comunidad...; 4.- El cumplimiento de los fines sociales de la actividad urbanística mediante la intervención en el mercado de tierras y la captación de incrementos del valor originado por planes u obras del Estado”* (artículo 74); agregando luego que *“La Provincia considera la tierra como instrumento de producción que debe estar en manos de quien la trabaja, evitando la especulación, el desarraigo y la concentración de la propiedad...”* (artículo 75).

Ya la ley Provincial de Tierras y Colonias N° 279 de 1961 establecía como principio fundamental el concepto de que *“la tierra es un instrumento de producción considerada en función social, para alcanzar los siguientes fines: a) la integración y armónico desarrollo de la provincia, en lo económico, político y social... c) el ordenamiento metódico y racional de la política demográfica, que tienda a la expansión equilibrada de la población...”*

Del mismo modo, el artículo 14 de la Carta Orgánica Municipal de Bariloche consagra como “Derechos de los Habitantes” al *“uso racional de los recursos naturales, respetando el principio de utilidad pública y la función social de la propiedad”* (inc. 4) y a *“la distribución de las cargas u obligaciones públicas, bajo los principios de legalidad, equidad, igualdad y no confiscatoriedad”* (inc. 10).

Por ello, el debate mundial se centra hoy en la conformación de ciudades sin inequidades, tal cual lo expresa la *“Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad”* en su artículo 2.1 cuando establece que *“Como fin principal, la ciudad debe ejercer una función social, garantizando a todos sus habitantes el usufructo pleno de los recursos que la misma ciudad ofrece. Es decir, debe asumir la realización de proyectos e inversiones en beneficio de la comunidad urbana en su conjunto, dentro de criterios de equidad distributiva, complementariedad económica, respeto a la cultura y sustentabilidad ecológica, para garantizar el bienestar de todos y todas los habitantes, en armonía con la naturaleza, para hoy y para las futuras generaciones”*. (Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad. Foro Social Mundial. Porto Alegre, enero de 2005).

Carácter y objeto del derecho de participación municipal en la renta urbana diferencial.

La presente ordenanza establece un derecho que deberán abonar los grandes beneficiarios de incrementos en el valor de sus inmuebles generados por cambios o excepciones a la normativa vigente. Todo ello debe verse debidamente plasmado en el correspondiente Convenio Urbanístico a firmar entre el Municipio y los particulares involucrados, mediante los procedimientos previstos en la presente Ordenanza y que encuentran su antecedente más directo en la Ordenanza 7799 de la ciudad de Rosario.

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	---

No estamos en presencia de un nuevo impuesto a las ganancias, en tanto sólo la Nación podría recaudarlo; tampoco incurriríamos en la generación de otro impuesto inmobiliario, puesto que sólo la Provincia cuenta con facultades para disponer tal gravamen, lo que descarta de plano cualquier planteo de inconstitucionalidad por cualquier eventual incursión en una doble imposición. Podemos asimilar, en cambio, el establecimiento del presente derecho de participación municipal sobre la renta urbana diferencial con los denominados “Derechos de Construcción”, potestad claramente atribuible a los estados municipales.

Al respecto, el informe de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Rosario, en su texto “Diseño de instrumentos de captación de plusvalías” nos revela que: *“En cuanto a los límites al derecho de dominio, uno de los mas significativos, derivado del propio ordenamiento normativo argentino y vinculado al problema que se analiza, es el derecho a construir, facultad que el propietario sólo puede ejercer en la medida que se lo permita la administración pública. Esta escisión entre el derecho de propiedad y el derecho a construir es un principio reconocido en el derecho positivo argentino. El otorgamiento de esa facultad es una competencia específica de la administración pública, atribución que tiene su fundamento en el principio de regulación de los usos del suelo, facultad reservada en el derecho argentino a los gobiernos municipales”*. “Diseño de instrumentos de captación de plusvalías”. Facultad de Derecho de Rosario.

El producido de la recaudación de la presente contribución se encuentra específicamente dirigido a ir logrando progresivamente una sociedad más justa e igualitaria, desarrollando la infraestructura de servicios y equipamiento para que los mismos resulten accesibles a todos los barilochenses, ampliando y mejorando los espacios públicos y mejorando la calidad urbana y ambiental de todo el ejido municipal con un marcado criterio de equidad.

Los Convenios Urbanísticos a celebrarse habilitarán la posibilidad de pago en especie de la presente contribución, tal como la transferencia de inmuebles para pasar a formar parte del Banco Social de Tierras, o la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y equipamientos sociales en sectores de viviendas de población de bajos recursos. Cualquiera de ellos deberán transitar el procedimiento de Rango Temático 3, del Manual de Gestión Técnico Administrativo del Código Urbano de Bariloche, mediante el cual resultarán informados públicamente los términos, plazos y condiciones para que los mismos vecinos y demás actores sociales, en forma transparente y participativa, puedan participar de su confección, monitoreo y seguimiento.

Importa observar que los derechos establecidos por la presente Ordenanza pesan sobre el incremento de valor de un inmueble y no necesariamente sobre su precio, ya que tal alteración no siempre es captada por la variación observada sobre los precios actuales del mercado, pues muchas veces las intervenciones responsables por los mayores valores están asociadas a transacciones medibles.

El urbanismo integral y equitativo como lineamiento político.

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	---

El desarrollo urbano se sustenta con el aporte de todos los vecinos y del Estado, en su conjunto y en forma solidaria, por lo que la Carta Orgánica Municipal de Bariloche, a través de sus artículos 99 a 101, faculta al municipio para el establecimiento de derechos de diversa índole, así como para desarrollar sus competencias.

A su vez, un desarrollo urbanístico planificado es la herramienta fundamental para dar base a una ciudad turística por excelencia como la nuestra y fomentar su crecimiento y sustentabilidad en el tiempo, tanto para dar trabajo a sus habitantes como para generar condiciones de justicia y equidad en los resortes económicos que la sustentan.

Dentro de las conclusiones a las que arribaron cerca de 200 técnicos, académicos y funcionarios provenientes de ciudades de todo el país en el IV Laboratorio IGC Ciudad Inclusiva sobre “Gestión Técnico-Política del Territorio”, realizado en la ciudad de Rosario los días 7, 8 y 9 de mayo de 2008, se propuso como una de las principales estrategias a seguir por los estados municipales la de *“incorporar los instrumentos de compensación (de recuperación de plusvalías) dentro del elenco de los instrumentos del ordenamiento urbanístico; elaborar planes de ordenamiento territorial; elaborar planes especiales para el desarrollo de las infraestructuras; establecer criterios de transparencia para la formulación de convenios urbanísticos entre el sector público y operadores privados para el desarrollo de nuevos proyectos de urbanización...”*

Resaltaba en aquella oportunidad el Arquitecto Roberto Monteverde, Director de Proyectos IGC (Instituto de Gestión de Ciudades), que es necesario poner en valor la llamada “intervención territorial” como herramienta de cambio y modo de aprendizaje social e institucional. Propone, a su vez, la instalación de un “urbanismo de precisión”, que genere *“políticas públicas bajadas al territorio, en dosis diferentes y combinadas de proyectos revitalizadores de carácter económico, social, urbanístico y organizacional de acuerdo a las condiciones particulares del espacio sobre el que se asientan”*. Taller de Cierre del IV Laboratorio IGC: Ciudad Inclusiva. “La gestión técnico-política del territorio”, Rosario 7, 8 y 9 de mayo de 2008.

Tanto ciudades brasileras como colombianas han incorporado a la denominada “Recuperación de Plusvalías” como uno de los instrumentos de una política de planificación destinada a limitar la posible especulación sobre el suelo urbano y compensar las rentas extraordinarias que se producen a expensas de un proceso de urbanización colectivo.

Concepción académica de la renta urbana diferencial o “Plusvalía Urbana”.

Para adentrarnos en el concepto de renta urbana diferencial debemos centrarnos en lo que se denomina en doctrina “Recuperación de plusvalías”, entendiendo la misma como *“la movilización de parte (o al límite de la totalidad) de aquellos incrementos del valor de la tierra atribuibles a los esfuerzos de la comunidad para convertirlos en recaudación*

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	---

pública por la vía fiscal (a través de impuestos, tasas, contribuciones y otras formas) o más directamente en mejoramientos “in loco” en beneficio de los ocupantes o de la comunidad en general. Esas plusvalías resultan en general de acciones ajenas al propietario, y más notablemente derivan de la actuación pública, sea a través de inversiones en infraestructura o de decisiones regulatorias sobre el uso del suelo urbano. A pesar de eso, estos incrementos del valor de la tierra, sin una intervención por parte del sector público para su recuperación, son apropiados de forma privada por los propietarios de la tierra beneficiada”. “Recuperación de plusvalías en América Latina, alternativas para el desarrollo urbano”. Martim Smolka y Fernanda Furtado, editores. Pontificia Universidad Católica de Chile, 2001.

En el mismo sentido se expresa el catedrático de Cambridge de origen chino, Yu Hung Hong, en tanto nos explica que: *“Dado que el valor intrínseco de la “localización” depende de las inversiones colectivas y de otros factores externos, los aumentos en el valor de la tierra de una propiedad individual (no relacionados con las inversiones de su propietario) deben ser recapturadas por el estado en beneficio de la comunidad toda.”* Yu-Hung Hong, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts.

Cuando hablamos de incremento en el valor de la tierra nos referimos a las valorizaciones experimentadas por determinados terrenos en diversas etapas del proceso de urbanización, o sea, se trata de aumentos en la renta económica de la tierra definidos en forma genérica. Nunca está de más recordar que el precio del terreno se constituye esencialmente con los incrementos de valor acumulados en el tiempo, así como con las capitalizaciones en el presente del potencial de plusvalías que se espera captar en el futuro.

El principio de la “Recuperación de plusvalías” encuentra una base bien establecida tanto en términos teóricos como políticos. En el campo teórico, hay una notable convergencia entre los economistas de diferentes tradiciones, aún cuando no por las mismas razones, sobre lo apropiado de la idea. En este sentido, representantes de la línea liberal (neoclásica) consideran a la renta del suelo como “indebida” para los dueños de la tierra, en tanto representar un pago sin un “pro quo” (sin el accionar de los propietarios en procura de un crecimiento), mientras que para los más progresistas (economía clásica) se trata de un pago por derechos exclusivos retenidos, indebidamente, por una clase de propietarios de la tierra.

En términos políticos, también se pueden encontrar argumentos a favor de la recuperación de plusvalías, tanto por representantes de corrientes de izquierda (progresistas) como por los pertenecientes a corrientes de derecha (conservadores o neoliberales). Para la izquierda, la recuperación de plusvalías permite controlar manifestaciones indeseables del mercado como la especulación del suelo, además de ser un medio para profundizar la tributación sobre el valor de la tierra. La derecha, a su vez, defiende su aplicación sobre todo en la forma de derechos aplicados al margen, es decir, sobre los incrementos de renta, por motivos asociados a la promoción de la eficiencia del mercado, ya sea para evitar la ocurrencia de “free-riders” o para restringir el gasto de dinero público en rubros que la población no juzga prioritarios.

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	---

Otras convergencias importantes pueden ser encontradas en la esfera de la planificación urbana, entre los que consideran las políticas de recuperación de plusvalías como indispensables para asegurar la viabilidad de acciones más incluyentes y consecuentes con el ámbito de Planes Directores o de Ordenación del Territorio. Este es el caso de Colombia, donde la “participación en plusvalías” es considerada indispensable para la promoción de una mejor distribución de cargas y beneficios en la ciudad como un todo. Por otro lado, los críticos de la planificación comprensiva también perciben las políticas de recuperación de plusvalías como parte integrante de las estrategias que viabilizan proyectos urbanos, o como garantía de la sostenibilidad de proyectos individuales de larga escala. Esta segunda corriente se encuentra bien representada en las “operaciones urbanas” desarrolladas hoy en São Paulo.

Finalmente, el tema de las políticas de recuperación de plusvalías también encuentra acérrimos defensores entre los tributaristas, de los cuales derivan aquellos estudiosos frustrados con las restricciones que afectan la cobranza del impuesto territorial y que, por tanto, defienden la captura de plusvalías como parte de una estrategia más amplia, que permita un aumento de la recaudación fiscal sobre una base patrimonial.

Consideran también que la implementación de políticas de recuperación de plusvalías adquiere un carácter pedagógico para la formación de una cultura fiscal más favorable a la tributación patrimonial, en la medida en que deja entrever mejor la relación de causa-efecto entre gastos públicos que valorizan inmuebles y los recursos originados de esta valorización.

A los efectos de ilustrarnos un poco más en la interpretación que hoy se realiza en los ámbitos académicos internacionales respecto de la noción de recuperación de plusvalías, proponemos adentrarnos en los conceptos vertidos por la Doctora Claudia Marcela Acosta Mora, de origen colombiano y Doctorada en Derecho en la Universidad Nacional de México, quien nos refiere en su Tesis Doctoral que: *“Las ciudades de América Latina se han caracterizado en las últimas décadas por la ocurrencia de dos fenómenos en el espacio urbano: el aumento vertiginoso de la población y, como consecuencia de éste, la arbitraria expansión de la mancha urbana. El crecimiento de facto de las ciudades ha tenido un gran costo social para el Estado”*.

“En el ámbito formal se ha establecido – y se espera- que los cambios de uso de suelo se den a partir de la planificación y la orientación concertada por parte del Estado mediante acciones urbanísticas. Sin embargo, y con mucha más frecuencia, estas modificaciones ocurren como consecuencia de la presión directa de los actores sociales, quienes transforman el espacio sin sujeción a ningún tipo de plan ordenador de la ciudad. La ocurrencia de estos hechos obliga al gobierno a realizar grandes inversiones de capital colectivo para “urbanizar” la tierra, misma que de antemano fue vendida por el propietario o el urbanizador a precio de suelo con vocación urbana, pero sin las condiciones (infraestructura, servicios y equipamiento) propias de la ciudad”.

“Este movimiento de transformación del territorio deja un saldo negativo para la sociedad, con muchos perjudicados y pocos ganadores: los grandes propietarios y los

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	---

especuladores urbanos. Estos en un abierto comportamiento pasivo, se apropian de los incrementos del valor de la tierra urbanizable, generados por el proceso de urbanización. Tales ganancias no sólo no han sido generadas por inversiones de capital sino que, inclusive, han sido provocadas mediante prácticas meramente especulativas, como el retiro de la propiedad del mercado de suelo de manera voluntaria en espera de una mejor oportunidad de venta”.

“Los dueños de la tierra en América Latina parten de una falsa premisa sobre el proceso de urbanización: las externalidades positivas, principalmente la valorización del suelo generada por la colectividad y la intervención pública (en inversiones para obras públicas y acciones urbanísticas de uso y aprovechamiento del suelo) son internalizables y apropiables individualmente, en tanto que, las externalidades negativas como los costos de la urbanización, son externalizables y socializables. En efecto, la tierra se valoriza aumentando su precio sin que intervenga el trabajo ni el capital del propietario; y este incremento es aprovechado por pocos en detrimento de las mayorías. Cuando esto ocurre sobre suelo urbano es que estos actores sociales se han apropiado de la plusvalía (o del mayor valor adquirido por la tierra) de manera injustificada, ya que no ha mediado su intervención y esfuerzo, ni inversión de capital propio para obtener dicha ganancia”.

“El sesgado acceso al suelo, en especial para vivienda y equipamiento urbano, evidencia la disparidad social y económica entre las grandes poblaciones y los grupos de poder. Esta realidad, sumada a los cambios introducidos en la gestión pública a partir de los años 80’s, han impulsado a los Estados a promover reformas administrativas orientadas al saneamiento y autosuficiencia de las finanzas locales. Es en este contexto que se han puesto en marcha diversos mecanismos que permitan a las municipalidades participar del incremento del valor del suelo por ella provocado, generando una fuente propia de financiamiento del desarrollo urbano de manera mas controlada, equitativa, y justa”.

“La existencia de una política de Estado destinada a la intervención sobre el mercado de suelos orientada a capturar o movilizar de las manos privadas el incremento inmerecido del valor de la tierra, para trasladarlo nuevamente a las arcas públicas en beneficio de la comunidad y del financiamiento del desarrollo urbano, es validada desde el punto de vista de la ciencia económica. La intervención del Estado sobre el mercado de suelos se justifica mediante argumentos de tipo económico”.

“En este contexto surge la Participación en Plusvalías como mecanismo jurídico de carácter fiscal orientado a recaudar recursos para los gobiernos municipales, a partir del cobro de un tributo asociado al incremento de valor del suelo. Con su implementación se busca obtener recursos para el desarrollo urbano, también conocido como “cargas generales de urbanización” que incluyen infraestructura, equipamiento, servicios domiciliarios, espacios públicos y vivienda para los sectores mas vulnerables de la sociedad en términos urbanísticos, controlar el uso de la tierra y disminuir la especulación del precio del suelo”. Tesis Doctoral: “Participación en Plusvalías. Condiciones jurídicas para su implementación en México”. Dra. Claudia Marcela Acosta Mora. El Colegio de México A.C.

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	---

Tan claros conceptos nos refieren que esta figura se propone un fin loable que requiere, para su inclusión en la legislación de un país, que los agentes tomadores de decisiones asuman posiciones políticas de apoyo a la intervención pública en el mercado de suelo urbano con fines de redistribución y equidad social. Cuando el Estado, en este caso la Municipalidad de Bariloche, decide legislar en favor de la aplicación de mecanismos de gestión del suelo, lo hace con miras al desarrollo de una política urbana determinada.

Es así como la teoría de la renta diferencial del suelo permite comprender, desde el punto de vista económico, la ocurrencia de los fenómenos asociados a la renta que posteriormente son regulados por las normas jurídicas. El marco normativo del ordenamiento territorial busca controlar y corregir las lógicas del mercado del suelo que causan efectos negativos y que se comparten colectivamente, tales como el aumento innecesario del tamaño de la ciudad y la especulación del precio del suelo, entre otros; mientras que los positivos son apropiados por una minoría y de manera individual.

Por ello es que resulta fundamental realizar una valoración desde el punto de vista ético, impidiendo que estos comportamientos sean aceptados y naturalizados por el Estado, debiendo combatirse los mismos a partir de la acción gubernamental en beneficio de la equidad y de la redistribución social de la riqueza generada por la colectividad.

El Estado debe adoptar decisiones que reflejen, a través de la actividad ordenadora del territorio por él llevada, los verdaderos incrementos del valor de la tierra observados, y garantizar su correspondiente participación sobre los mismos mediante mecanismos eficaces y transparentes, tal como en este caso resulta la celebración de los convenios urbanísticos cuyos detalles y características resultan regulados por la presente Ordenanza.

Siguiendo a Samuel Jaramillo (1998) puede decirse que “las decisiones administrativas generadoras de plusvalor se dan a partir de dos tipos de acciones urbanísticas:

- a) Inversiones públicas en obras globales de impacto urbano (principalmente equipamiento urbano y servicios).
- b) Cambios o mutaciones en la reglamentación urbana de uso y aprovechamiento de suelos”. Jaramillo, Samuel “Consideraciones teóricas sobre la participación de los municipios en las plusvalías urbanas”. Desarrollo Urbano en cifras, número 4, pp. 164 a 176).

En Colombia, por ejemplo, la ley de Desarrollo Territorial No.388 de 1997, expresa en el artículo 73 que “las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones...”.

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	---

Resulta pertinente también citar el artículo 32 de la Ley General de Planeación de México de 1983, que en su texto vigente expresa: *“Una vez aprobados, el Plan y los programas serán obligatorios para las dependencias de la Administración Pública Federal, en el ámbito de sus respectivas competencias. Conforme a las disposiciones legales que resulten aplicables, la obligatoriedad del Plan y los programas será extensiva a las entidades paraestatales (...) La ejecución del Plan y los programas podrán concertarse, conforme a esta ley, con las representaciones de los grupos sociales interesados o con los particulares. Mediante el ejercicio de las atribuciones que le confiere la ley, el Ejecutivo Federal inducirá las acciones de los particulares y, en general, del conjunto de la población, a fin de propiciar la consecución de los objetivos y prioridades del Plan y los programas. La coordinación en la ejecución del Plan y los programas deberá proponerse a los gobiernos de los estados, a través de los convenios respectivos”.*

La normativa internacional y los derechos sobre la renta diferencial urbana.

En el seno del Foro Social Mundial de Porto Alegre, celebrado en enero de 2005, surge la iniciativa de creación de la “Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad” que luego resultaría aprobada por la Asamblea de Naciones Unidas, arrojando conceptos preclaros desde su preámbulo, en tanto estipula que los estados locales deben promover: *“la justa distribución de los beneficios y responsabilidades resultantes del proceso de urbanización; el cumplimiento de la función social de la ciudad y de la propiedad; la distribución de la renta urbana y la democratización del acceso a la tierra y a los servicios públicos para todos los ciudadanos, especialmente aquellos con menos recursos económicos y en situación de vulnerabilidad”.*

Más específicamente aún, estipula en su artículo 2.5. que *“Las ciudades deben inhibir la especulación inmobiliaria mediante la adopción de normas urbanas para una justa distribución de las cargas y los beneficios generados por el proceso de urbanización y la adecuación de los instrumentos de política económica, tributaria y financiera y de los gastos públicos a los objetivos del desarrollo urbano, equitativo y sustentable. Las rentas extraordinarias (plusvalías) generadas por la inversión pública, actualmente capturadas por empresas inmobiliarias y particulares, deben gestionarse en favor de programas sociales que garanticen el derecho a la vivienda y a una vida digna a los sectores que habitan en condiciones precarias y en situación de riesgo”.* “Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad”. Foro Social Mundial. Porto Alegre 2005.

Existe una responsabilidad indelegable del Estado para el logro de determinados cánones mínimos exigibles en materia de Derechos Humanos, que nuestro país ha adoptado como propios y que guardan una íntima relación con el derecho a la ciudad y sus derivaciones jurídicas, por lo que parte de la recaudación obtenida por la aplicación de la presente Ordenanza debe verse invertida en ello.

Así, la Observación N° 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC) de Naciones Unidas ha estipulado en su punto N° 8 “b” que *“Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada*

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	---

deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia”.

Complementa el concepto el apartado 11 de la citada Observación 4 cuando dice que *“Los Estados Partes deben otorgar la debida prioridad a los grupos sociales que viven en condiciones desfavorables concediéndoles una atención especial. Las políticas y la legislación, en consecuencia, no deben ser destinadas a beneficiar a los grupos sociales ya aventajados a expensas de los demás...”* (Observación General N° 4 del Comité DESC de Naciones Unidas).

Es decir que el Estado, en este caso la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, contará específicamente con esta herramienta de recaudación para dar fiel cumplimiento a los requerimientos exigidos por la normativa internacional.

El derecho y la obligación del estado municipal de participar en la renta urbana diferencial.

El Estado, en sus diferentes niveles y de acuerdo con la distribución de competencias, ejerce la función pública del urbanismo. A este respecto debe aclararse que cuando la ordenación del territorio es elevada a función pública, ello implica que desde ese momento los planes de ordenamiento urbano y las normas urbanísticas tienen un alcance de carácter obligatorio y no meramente facultativo, es decir ya no son vistos como los lineamientos de lo que “nos gustaría” que fuera un proyecto de ciudad, sino que tienen fuerza coercitiva para los actores involucrados en el proceso de urbanización, comenzando por el propio Estado.

La participación en la renta diferencial urbana es un instrumento que debe ser puesto en marcha en Bariloche por la autoridad municipal, quien debe tener asignadas las competencias sobre los actos urbanísticos de cambios de uso o aprovechamiento del suelo a que den lugar los mayores valores del suelo urbano, de modo que se encuentra plenamente legitimado para imponer un derecho por éste concepto. El municipio posee una indiscutible competencia por sobre las decisiones administrativas de ordenamiento territorial que dan lugar a los incrementos de valor del suelo dentro de su jurisdicción territorial, tal cual lo revela el contenido y filosofía del Código de Planeamiento Urbano de Bariloche de 1995 y los artículos 99 a 101 de la Carta Orgánica Municipal.

El Departamento Ejecutivo de la Municipalidad debe dar a conocer a sus administrados las decisiones a adoptar mediante la generación de actos administrativos que creen, modifiquen o extingan relaciones jurídicas para todas aquellas tareas que lleva adelante el estado municipal, dentro de las cuales se incluye, por supuesto, el ordenamiento del territorio.

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	---

Respecto de éste último, la Municipalidad promueve dos tipos de actos administrativos, unos de carácter general y otros de carácter particular y concreto. Por ejemplo, resultan de carácter general los distintos planes de desarrollo urbano y el Plan Estratégico e Integral a implementar en la ciudad de Bariloche, para cuya confección actuarán organismos específicos como la Unidad y el Consejo de Planeamiento Estratégicos creados por Ordenanza 1994-CM-09.

Son de carácter particular, en cambio, las licencias y autorizaciones expedidas a particulares para actividades específicas, tales como el desarrollo de fraccionamientos y urbanizaciones, los cambios de uso y aprovechamiento del suelo, cambios de densidades de población y construibilidad y demás parámetros urbanísticos, los que observarán los procedimientos establecidos por la normativa vigente que involucran al Consejo de Planificación Municipal (CPM), el dictamen de la Unidad Coordinadora y la correspondiente Audiencia Pública, a los que se suma específicamente la presente ordenanza a fin de garantizar la debida transparencia y redistribución de beneficios.

En definitiva, la presente normativa viene a regular el sistema en virtud del cual las acciones urbanísticas que incrementen el valor y el aprovechamiento del espacio territorial de los distintos emprendimientos privados pasarán a generar, a su vez, beneficios en favor del Municipio y de la población toda, contando aquel con el derecho y la obligación de participar en las rentas diferenciales resultantes para un mejor logro de sus objetivos. Para ello, se compromete a la celebración de los correspondientes convenios urbanísticos que se orienten en defensa y fomento del interés común, sufragando equitativamente los costos del desarrollo y el mejoramiento del espacio público.

La sanción de la Ordenanza Municipal N° 2080 el 14 de Octubre de 2010 introdujo en la normativa urbanística de la ciudad el concepto de “renta diferencial del suelo” o “plusvalía urbana”, como instrumento de recuperación de los beneficios en la renta generada por acciones urbanísticas que realiza el Estado Municipal. Este hecho significó un gran avance en la lógica de la redistribución de las cargas y beneficios en la construcción de la ciudad.

Sin embargo, a cinco años de su aprobación, los resultados obtenidos se encuentran lejos de ser los esperados y motivan la propuesta de modificación presente en base a que:

a) Según el actual texto de la Ordenanza 2080, el cálculo del derecho de participación municipal en la Renta Urbana Diferencial generada por acciones urbanísticas (en adelante RDU), se efectúa en base a tasaciones de los valores comerciales anteriores y posteriores a la acción urbanística generadora del incremento de la renta.

En la práctica, esto implica la realización de tasaciones que deben ser costeadas por el erario municipal suscribiendo un convenio con el Colegio de Corredores y Martilleros de Bariloche, “a los fines de establecer las escalas correspondientes a las tareas específicas a desempeñar en cumplimiento de la presente Ordenanza”. (Artículo 8°, 1er. y 3er. Párrafo).

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	---

b) La Ordenanza 2080 no aplica la RDU a los que se beneficien por acciones urbanísticas iniciadas por la Municipalidad (Rango 1).

La redacción de la Ord. 2080 establece que los hechos generadores son autorizaciones o concesiones “a particulares...” (Art. 2, primer párrafo) o “a los propietarios solicitantes...” (Art. 7, punto 1), en otras palabras, el hecho generador es producido a solicitud o pedido de un privado, excluyendo la aplicación de la RDU por beneficios derivados de acciones de planificación y gestión del suelo iniciados por el estado municipal. El Artículo 1 tampoco aclara debidamente esta situación, por lo tanto es necesario incluir las acciones iniciadas por el estado municipal.

c) El Art. 7 de la Ordenanza 2080, exceptúa de la aplicación de la RDU “a la instalación de proyecto hotelero-turísticos y de pequeñas y medianas empresas que favorezcan el desarrollo de la ciudad y la región”.

Al margen de que es difícil pensar en un proyecto hotelero turístico y una pequeña y mediana empresa que se instale para *desfavorecer* intencionalmente el desarrollo de la ciudad y la región, son precisamente los proyectos hoteleros y de mediana empresa los que más requieren de mayor aprovechamiento en la utilización de las parcelas, ya sea por elevación del FOS (Factor de Ocupación del Suelo) o el FOT (Factor de Ocupación Total), incrementos del AIM (Área de Implantación), del AEDI (Área de Edificación) o la SC (Superficie máxima a construir),

Se podría argumentar que los hoteles y las medianas empresas actúan como agentes que derraman riqueza a la sociedad (riqueza que se incrementará en función de la autorización de un mayor uso del suelo por cambio de parámetros urbanísticos). Sin embargo, el mayor aprovechamiento parcelario produce un incremento patrimonial exclusivo que beneficia de forma directa al propietario del terreno, sin que por este hecho se produzca un derrame espontáneo de dinero a la sociedad.

En la presente propuesta de modificación de la Ord. 2080, no considera que los hoteles y las medianas empresas deban estar exceptuados de abonar la RDU, por ser justamente lo más beneficiados con los cambios de la normativa urbanística.

d) La ordenanza actual no permite el pago en dinero efectivo, derivando la utilización del beneficio obtenido en obras públicas que pueden ser propuestas por el responsable del pago de la RDU.

e) La ordenanza actual no es clara respecto al momento en que se aplica la obligación de pago.

En este contexto, urge promover la modificación de la Ordenanza aquí analizada, a fin de obtener un instrumento de fácil comprensión y aplicación para la percepción del Derecho a la Participación Municipal en la Renta Diferencial Urbana.

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	---

La sanción de la Ordenanza Municipal N° 2080 el 14 de Octubre de 2010 introdujo en la normativa urbanística de la ciudad el concepto de “renta diferencial del suelo” o “plusvalía urbana”, como instrumento de recuperación de los beneficios en la renta generada por acciones urbanísticas que realiza el Estado Municipal. Este hecho significó un gran avance en la lógica de la redistribución de las cargas y beneficios en la construcción de la ciudad.

Sin embargo, a cinco años de su aprobación, los resultados obtenidos se encuentran lejos de ser los esperados y motivan la propuesta de modificación presente en base a que:

a) Según el actual texto de la Ordenanza 2080, el cálculo del derecho de participación municipal en la Renta Urbana Diferencial generada por acciones urbanísticas (en adelante RDU), se efectúa en base a tasaciones de los valores comerciales anteriores y posteriores a la acción urbanística generadora del incremento de la renta. En la práctica, esto implica la realización de tasaciones que deben ser costeadas por el erario municipal suscribiendo un convenio con el Colegio de Corredores y Martilleros de Bariloche, “a los fines de establecer las escalas correspondientes a las tareas específicas a desempeñar en cumplimiento de la presente Ordenanza”. (Artículo 8°, 1er. y 3er. Párrafo).

b) La Ordenanza 2080 no aplica la RDU a los que se beneficien por acciones urbanísticas iniciadas por la Municipalidad (Rango 1)

La actual redacción de la Ord. 2080 establece que los hechos generadores son autorizaciones o concesiones “a particulares...” (Art. 2, primer párrafo) o “a los propietarios solicitantes...” (Art. 7, punto 1), en otras palabras, el hecho generador es producido a solicitud o pedido de un privado, excluyendo la aplicación de la RDU por beneficios derivados de acciones de planificación y gestión del suelo iniciados por el estado municipal. El Artículo 1 tampoco aclara debidamente esta situación, por lo tanto es necesario incluir las acciones iniciadas por el estado municipal.

c) El Art. 7 de la Ordenanza 2080, exceptúa de la aplicación de la RDU “a la instalación de proyecto hotelero-turísticos y de pequeñas y medianas empresas que favorezcan el desarrollo de la ciudad y la región”.

Al margen de que es difícil pensar en un proyecto hotelero turístico y una pequeña y mediana empresa que se instale para *desfavorecer* el desarrollo de la ciudad y la región, son precisamente los proyectos hoteleros y de mediana empresa los que más requieren de mayor aprovechamiento en la utilización de las parcelas, ya sea por elevación del FOS (Factor de Ocupación del Suelo) o el FOT (Factor de Ocupación Total), incrementos del AIM (Área de Implantación), del AEDI (Área de Edificación) o la SC (Superficie máxima a construir),

Algunos podrían argumentar que los hoteles y las medianas empresas actúan como agentes que derraman riqueza a la sociedad (riqueza que se incrementará en función de la autorización de un mayor uso del suelo por cambio de parámetros urbanísticos). Sin embargo, el mayor aprovechamiento parcelario produce un incremento patrimonial que beneficia de for-

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	---

ma directa al propietario del terreno, sin que se produzca ni un peso de derrame hacia la sociedad.

En la presente propuesta de modificación de la Ord. 2080, no considera que los hoteles y las medianas empresas deban estar exceptuados de abonar la RDU.

d) La ordenanza actual no permite el pago en dinero efectivo dificultando la utilización del beneficio obtenido en casos de poco monto para su reinversión en obra pública, equipamiento urbano y/o espacio público.

e) La ordenanza actual no es clara respecto al momento en que se aplica la obligación de pago.

En este contexto, urge promover la modificación de la Ordenanza aquí analizada, atendiendo a la complejidad de la demanda urbana y generando un nuevo recurso a través de un instrumento de fácil comprensión y aplicación del derecho a la participación municipal en la Renta Diferencial Urbana.

AUTOR: Jefe de Gabinete A/C, Lic. Pablo Chamatrópulos.

COLABORADORES: Secretario de Desarrollo Urbano, Subsecretario de Planeamiento Urbano, Lic. Miguel Panero, Arq. Laura Valeo, Arq. Carolina Costa.

El proyecto original N° /, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día de de 2016, según consta en el Acta N° /16. Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE
SANCIONA CON CARÁCTER DE

ORDENANZA

Art. 1º) CONCEPTO:

Se establece a favor de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, el Derecho de Participación Municipal en la RENTA DIFERENCIAL URBANA (RDU), aplicable a todas las personas físicas o jurídicas propietarias o poseedoras de

DCLE	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)
------	-----------	---

inmuebles ubicados dentro del ejido municipal, cuyo valor económico se incrementa como consecuencia de la modificación o creación de normativa urbanística, obras o inversiones públicas que realice el Estado Municipal.

Art. 2º) AUTORIDAD DE APLICACIÓN:

La Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza es la Secretaría de Hacienda de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche o el área que la reemplace en el futuro.

Art. 3º) HECHOS GENERADORES:

Constituyen hechos generadores del Derecho de Participación Municipal en la RENTA DIFERENCIAL URBANA (RDU), los siguientes:

a) El establecimiento o la modificación de todos o algunos de los siguientes parámetros urbanísticos:

- FOT (Factor de Ocupación Total)
- FOS (Factor de Ocupación del Suelo)
- AEDI (Área de Edificación),
- SC (Superficie máxima a construir)

b) Cambio de Usos de la parcela a solicitud del interesado.

c) La autorización de subdivisión del suelo, cuando medie el cambio de uso o modificación de parámetros urbanísticos.

d) La ejecución de obra pública municipal, cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras;

e) Todo otro hecho, acción o decisión administrativa municipal que permita el mayor aprovechamiento edificatorio de una parcela.

Art. 4º) CÁLCULO DEL DERECHO DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LA RENTA DIFERENCIAL URBANA:

1 - El cálculo del Derecho de Participación Municipal en la RENTA DIFERENCIAL URBANA (RDU), determinada en el Inciso a) del Art. 3º de la presente Ordenanza, se efectuará sobre el valor del excedente en metros cuadrados que resulten de comparar los parámetros urbanísticos establecidos en la normativa vigente y los nuevos parámetros urbanísticos que se establezcan o modifiquen, de acuerdo a la siguiente fórmula:

DCLE	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)
------	-----------	---

$$\text{RDU} = \text{m2 excedentes} \times \text{Índice} \times \text{valor m2 de construcción}$$

Donde:

RDU: Renta Diferencial Urbana

m2 excedentes: son los metros cuadrados excedentes resultantes de la modificación o establecimiento de nuevos parámetros según inciso a) del Art. 3. En el caso que se modifiquen más de un parámetro se adoptará el que resulte mayor en m2.

Índice: es el índice de participación municipal, establecido en un 20%.

Valor m2 de construcción: se basará en el tipo de construcción y valor, que determine la Cámara Argentina de la Construcción en la ciudad de Buenos Aires, o el Organismo u Entidad que lo sustituya en el futuro.

2 – El cálculo del cambio de usos, indicado en el inciso b), se determina de la siguiente manera:

$$\text{RDU} = \text{Valuación fiscal} \times \text{Índice}$$

Donde:

RDU: Renta Diferencial Urbana

Valuación fiscal: valor que establece la Provincia de Río Negro para el ejercicio vigente.

Índice: es el índice de participación municipal, establecido entre un 20%

3- El cálculo del Derecho de Participación Municipal en la RENTA DIFERENCIAL URBANA (RDU), determinada en el Inciso c) del Art. 3° de la presente Ordenanza, tomará como base la superficie neta comercializable de parcelas, calculándose de la siguiente manera:

$$\text{RDU} = \text{m2 comercializables} \times \text{Índice}$$

Donde:

RDU: Renta Diferencial Urbana

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	---

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

Índice: es el índice de participación municipal, establecido entre un 12%

3 - El cálculo del derecho de participación municipal sobre la RENTA DIFERENCIAL URBANA (RDU), determinada en los Incisos c) y d) del Art. 3° de la presente Ordenanza, será propuesto por el Departamento Ejecutivo Municipal, respetando los principios de legalidad, equidad, progresividad, proporcionalidad, capacidad contributiva, simplicidad, certeza, no confiscatoriedad e irretroactividad, y aprobado por el Concejo Municipal mediante Ordenanza respectiva.

En el caso de que los hechos generadores sean más de uno, se acumularán para el cálculo total de la RDU.

Art. 5°) FORMAS DE PAGO:

El derecho de participación municipal sobre la RENTA DIFERENCIAL URBANA (RDU), puede ser satisfecho por el contribuyente y demás responsables, mediante cualquiera de las siguientes formas previo acuerdo con el municipio.

1-Transfiriendo al Municipio una superficie del inmueble objeto de la RDU, u otro de valor equivalente al monto liquidado, dentro del ejido municipal.

2-Transfiriendo al Municipio una superficie de tierra dentro de parcela objeto de la RDU, u otra de valor equivalente al monto liquidado, dentro del ejido municipal.

3-Mediante la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos, ajenas a las que corresponde por obligación, áreas de recreación y equipamiento urbano, por un monto equivalente a la RDU.

4-Mediante dinero en efectivo.

Art. 6°) FORMAS DE CANCELACIÓN NO PREVISTA

Para el caso que no se arribe al modo de cancelación previsto en el artículo precedente, el Municipio podrá reclamar su cancelación por la vía de ejecución fiscal.

Art. 7°) MOMENTO DE EXIGIBILIDAD:

Los responsables del pago del derecho de participación municipal sobre la RENTA DIFERENCIAL URBANA (RDU), deberán cancelar el pago la RDU, en cualquiera de las circunstancias que ocurra primero:

DCLE	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)
------	-----------	---

1 – El 100 % al momento de transferencia de dominio,

2 – El 100% al momento de aprobación de cualquier cambio de uso.

3 – El 50 % al momento de otorgamiento del permiso de inicio de obra o avance de ejecución de obras de infraestructura según sea el caso y el 50 % restante cuando se certifique el 80% de avance de la obra o ejecución de obras de infraestructura (emitido por un profesional habilitado y avalado por el propietario).

El cumplimiento del pago de la RDU será demostrable con un certificado emitido por la Municipalidad, o por la constancia oficial de “libre duda” o de “deuda no exigible”.

Art. 8º) FINANCIACIÓN:

El Departamento Ejecutivo podrá acordar el cobro de la RDU en efectivo en un pago o en cuotas, actualizadas por el índice de la Cámara Argentina de la Construcción de la ciudad de Buenos Aires, o el Organismo u Entidad que lo sustituya en el futuro, debiendo quedar plasmado mediante un convenio.

Art. 9º) EXCEPCIONES:

No están alcanzados por el derecho de participación municipal en la RENTA DIFERENCIAL URBANA (RDU), emprendimientos urbanísticos o edificios públicos que realice el Estado Nacional, Provincial y Municipal y aquellos proyectos que sean declarados de interés social o público por el Concejo Municipal.

Las excepciones reconocidas en el presente artículo son operativas, salvo cuando sea imprescindible su reglamentación.

Art. 10º) REGISTRACIÓN

Se crea el Registro de Responsables del pago de la RDU, en el que constará debidamente el cumplimiento de las obligaciones de la presente ordenanza. El Departamento de Contribuciones o quien lo reemplace en el futuro, emitirá los certificados de “libre deuda” o de “deuda no exigible” correspondientes.

Art. 11º) FONDO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

Se crea el FONDO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO en el ámbito de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, con el objetivo de propender a un desarrollo más equitativo y equilibrado de la ciudad en su conjunto, destinado a la financiación de la ejecución de obras vinculadas con la urbanización,

DCLE	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)
------	-----------	---

infraestructuras, equipamientos en aquellos sectores de la ciudad que presentan condiciones deficitarias al respecto.

El fondo se constituirá en una cuenta de capital específica con el pago en efectivo de la RDU. Los aportes generados por la aplicación de otros instrumentos urbanísticos creados o a crearse, representan ingresos al fondo, los cuales deben ser reinvertidos en el desarrollo urbano.

Art. 12º) **REGLAMENTACIÓN:**

Se faculta al Departamento Ejecutivo a reglamentar todo lo que considere conveniente para la mejor instrumentación, aplicación y efectivo cumplimiento de la presente Ordenanza.

Art. 13º) Se abroga la Ordenanza 2080-CM-10.

Art. 14º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómesese razón. Cumplido, archívese.