

Recuperación de Plusvalías Urbanas

**VI EVENTO REGIONAL – Ciudad de La Plata, 23
de noviembre de 2010**

Lic. Gastón Morando – Secretaría de Economía y
Administración – Municipio de Tandil

Antecedentes

-Constitución Nacional: artículo 75 inc. 2,

Facultad del Congreso Nacional de imponer contribuciones directas exclusivamente, e indirectas concurrentemente con las provincias.

- Artículo 75 inc. 19 y 23

“Clausulas de Desarrollo”... Proveer lo conducente a la prosperidad del país, al adelanto y bienestar de todas las provincias Proveer lo conducente al desarrollo humano, al progreso económico con justicia social ... Proveer al crecimiento armónico de la Nación y al poblamiento de su territorio;

- La “Teoría Enriquecimiento Sin Causa” El artículo 499 del Código Civil argentino nos dice que “no hay obligación sin causa”.

Antecedentes

- Encíclicas Papales

En las encíclicas papales Cuadragesimo Anno, “Mater et Magistra” de Juan XXIII, “Populorum Progressio” de Paulo VI, remarcaron el doble carácter de la propiedad, llamado individual y social.

- Limitación del IUS ABUTENDI con el Constitucionalismo Social

El derecho real de dominio desde la época romana otorgaba ius utendi (derecho de uso), ius fruendi (percibir frutos) y ius abutendi (plena disposición o abuso). A partir de la era del **constitucionalismo social** (Constitución mexicana 1917 y de la Alemania de 1919 de la “República de Weimar) se considera que el ius abutendi se limita. La propiedad no se degrada, sino que se limita el abuso (ius abutendi). Se inserta la idea de la **Función Social de la Tierra**. Esta función social fue consagrada explícitamente en la derogada Constitución de 1949, en el art. 38.

Antecedentes

- “Observación N° 4” del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC) puntos 8 “b” y 11. Naciones Unidas 13/12/1991.-
- “Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad”: artículos 2.1 y 2.5. Foro Social Mundial. Porto Alegre 2005.-
- Ley de Desarrollo Territorial 388 de Colombia de 1997: artículo 73.-
- Ley General de Planeación de México de 1983: artículo 32.-
- Ordenanza Fiscal n° 5: “Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana”, Ayuntamiento de Málaga, España, 2008.-
- Conclusiones del IV Laboratorio IGC Ciudad Inclusiva: “La Gestión Técnico-Política del Territorio en la ciudad de Rosario”, Rosario, 7/ 8 y 9 de mayo de 2008.-
- Ensayo: “Recuperación de plusvalías en América Latina, alternativas para el desarrollo urbano”. Martim Smolka y Fernanda Furtado, editores. Pontificia Universidad Católica de Chile, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts, 2001.-

Antecedentes

- Tesis Doctoral: "Participación en Plusvalías. Condiciones jurídicas para su implementación en México" Claudia Marcela Acosta Mora. El Colegio de México A.C.-
- Jaramillo, Samuel "Consideraciones teóricas sobre la participación de los municipios en las plusvalías urbanas". Desarrollo Urbano en cifras.
- Magdalena Maletti y Juan José Albornoz "Captación de Plusvalías en el Planeamiento Urbano"
- IV Reunión Mensual de Profesionales en Ciencias Económicas del Ambito Municipal de la Provincia de Buenos Aires, sobre "Contribución Por Mejoras: Plusvalía y su incidencia en las finanzas municipales", a cargo del Dr. Jorge Alberto Barracchia (Intendente), el Arq. Jorge Prieto y la Contadora Laura Beatriz Angelini, realizado en Trenque Lauquen, 04 de junio de 2010.
- III Evento Regional "Recursos Derivados del Suelo Urbano" organizado por el Centro de Administraciones Tributarias Subnacionales – CeATS. Santa Fe, Argentina, 10 junio de 2010.

Antecedentes

CASO BARILOCHE

- Constitución de la Provincia de Río Negro: artículos 74, 75, 86, 90 y 230.-
- Carta Orgánica Municipal de Bariloche: artículos 11, 14 inc. 4 y 10, 29 inc. 1, 99, 100, 101, 170, 173, 194 y 195.-
- Ley provincial 279 de Tierras y Colonias de la Provincia de Río Negro: artículo 2.-
- Manual de Gestión Técnico Administrativa del Código de Planeamiento Urbano de Bariloche de 1995.-
- Ordenanzas 1815-CM-08 "Creación del Instituto Municipal de Tierras y Viviendas para el Hábitat Social" y 1825-CM-08 "Establecer la Emergencia Habitacional en el Ejido de San Carlos de Bariloche".-
- Ordenanza de Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana del 14 de Octubre de 2010

OTROS CASOS

- Plan Director de la Ciudad de General Roca. 2002.-
- Ordenanza 7799 de la ciudad de Rosario. 2004.-
- Proyecto de Plusvalía Urbana. Concejo Deliberante de la ciudad de Ushuaia, 2008.
- Proyecto de Ordenanza y Plan de Desarrollo Territorial de la Ciudad de Bahía Blanca
- Ordenanza del Municipio de Malvinas Argentinas N° 489/01.
- Ordenanzas de Trenque Lauquen N° 3184 y 3185/09.

Antecedentes

EN TANDIL

- Plan de Desarrollo Territorial de Tandil, Ordenanza N° 9865/05, en la Sección 3 “Participación de la Municipalidad en las Rentas Urbanas Generadas por la acción urbanística” del Capítulo IV sobre “Instrumentos de intervención en el Mercado de Tierras”, Título 3 (Sistema de Gestión) establece la PLUSVALÍA.
- El mismo Plan crea los Convenios Urbanísticos en la Sección 2 del Capítulo III (Instrumentos de Promoción y Desarrollo) del mismo Título III.
- Existe un proyecto sobre alternativas para el recupero de plusvalías: Reglamento de Convenios Urbanísticos (CU) y la creación del Tributo por Contribución por Mejoras (TCM).-

PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL

DEFINICIONES Y HECHOS GENERADORES DE RENTA URBANA

Principio General

Todas aquellas decisiones administrativas que generan beneficios extraordinarios a bienes de particulares.

Hechos Específicos

- La incorporación desde el Área Rural a Urbana o Complementaria.
- La incorporación al Área Urbana del Área Complementaria.
- El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.
- La autorización de un mayor aprovechamiento de las parcelas en edificación, bien sea elevando el FOS, el FOT, o ambos a la vez.

PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL

COBRO

Solo es exigible:

- **Solicitud de permiso de urbanización o construcción,**
- **Cambio efectivo de uso del inmueble,**
- **Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble.**

PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL

El Proyecto Original del Plan También establecía:

- Proceso de Determinación del Mayor Valor.
- Liquidación y cobro (25% del mayor valor comercial por metro cuadrado descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad)
- Formas de Pago

Todas estas cuestiones no fueron reglamentadas finalmente en el PDT final

PROYECTO DE ORDENANZA

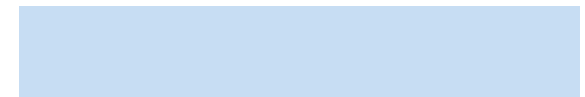
El nuevo proyecto de Ordenanza propone reglamentar las cuestiones pendientes, incorporando el Tributo por Contribución por Mejoras a la Ordenanza Impositiva, y reglamentando los Convenios Urbanísticos.

El TCM funciona como una alternativa al CU, como norma de carácter abarcativo de los beneficiarios de la acción sobre el territorio. Se llegaría al cobro, siempre que no se pueda establecer un Convenio Urbanístico.

Convenios Urbanísticos

Concepto

Es un acuerdo entre la Municipalidad con otras organizaciones gubernamentales o particulares para realizar acciones previstas en el PDT. Es un instrumento de acción directa en el territorio; sirviendo como guía de intervención urbanística y de orientación de los recursos públicos de inversión.

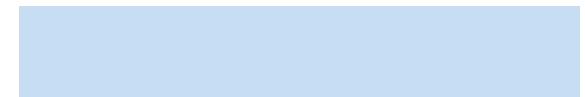


Tributo por Contribución por Mejoras

Hechos Generadores

Principio General

Actuaciones administrativas y/o inversiones públicas de todos los niveles de gobierno en infraestructura y equipamiento autorizadas o promovidas por el Municipio, que produzcan una valorización de los inmuebles.



Tributo por Contribución por Mejoras

Hechos Generadores

- **Cambio de indicadores** urbanísticos establecidos en el Plan de Desarrollo Territorial del Partido de Tandil aprobado por Ordenanza N° 9865 y sus modificatorias.
- **Establecimiento o modificación del régimen de uso del suelo.**
- Elevación de las condiciones de **aprovechamiento en edificabilidad** en área construida o de proporción ocupada por edificación, en el predio.
- Autorizaciones que permitan transformar áreas urbanas abiertas en urbanizaciones cerradas (**clubes de campo o barrios cerrados**).
- **Obras de infraestructura** en servicios (agua, cloacas, gas, cordón cuneta y pavimento).
- Obras de **equipamiento** (salud, educación, comercio, esparcimiento, deportivo, institucional, transporte, etc.).

Tributo por Contribución por Mejoras

Calculo

El principio general es el 30% de la diferencia de valuaciones fiscales antes y después de la acción generadora

Caso Particular. Ampliación de capacidad para construir en que el valor del TCM resulta del 30% de la diferencia de metros cuadrados valorizada s/INDEC o CAC

Tributo por Contribución por Mejoras

Liquidación

- Se liquida al momento de la producción del hecho generador.
- En caso de hechos generadores que se producen “a pedido de parte” es exigible al producirse.
- En caso de “determinaciones de oficio” se liquida y se exige con los pedidos de libre de deuda para transferencias de dominio.
- El pago se puede hacer en cuotas hasta 5 años.
- Se exime del pago a los contribuyentes que sean objeto de imposición del recobro de la obra que genera el tributo.



Tributo por Contribución por Mejoras

En aplicación:

Trenque Lauquen

Malvinas Argentinas

Moreno

Venado Tuerto

Morón

San Fernando

Bariloche

Rosario

En estudio:

Bahía Blanca

Chivilcoy

En Otros países

Colombia (Bogota)

Peru (Lima)

Brasil

España

	Nomen iuris	Hecho generador	Base imponible	Cálculo	Cobro
Tandil	Tributo por Contribución Por Mejoras	Criterio restrictivo (solo los hechos establecidos)	Diferencia del Valor Fiscal	% 30 de la diferencia	Lo que diga el CU, o al momento de producirse el Hecho cuando es por solicitud y al momento de transferencias cuando se determina "de oficio"
Bariloche	Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana	Criterio restrictivo	Diferencia precio comercial y precio de referencia	% 30 del mayor valor real generado	Lo que diga el CU, o al momento de producirse habilitación o autorización de obra.
Malvinas Argentinas	Tributo por Contribución Por Mejoras	Criterio restrictivo más requisito de que la valorización sea superior a un 30% del valor comercial	Diferencia del <i>Justiprecio</i> (ley provincial 10.707)	30% de la Base Imponible de la Diferencia	Cuando es por solicitud previa al momento de producirse; al momento de transferencia, al momento de Concesión de permiso de urbanización o al momento de corroborarse obra "clandestina"
Trenque Lauquen	Tributo por Contribución Por Mejoras	Criterio restrictivo	El valor total fiscal	Cambio de uso: 20% del valor fiscal. Subdivisiones : 12% del valor fiscal. Mayor capacidad de construir: el 20% de esa mayor capacidad	Al momento de transferir
Bahía Blanca	Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana	Criterio restrictivo	Diferencia del Valor Comercial inicial y el nuevo valor de referencia	Entre un 10 y un 30% de la diferencia	Al momento del hecho cuando es Solicitud de permiso de Urbanización o Cambio Efectivo de Uso, o al momento de transferir.

Gracias!!!

**VI EVENTO REGIONAL – Ciudad de La Plata, 23
de noviembre de 2010**