

AÑO 2021



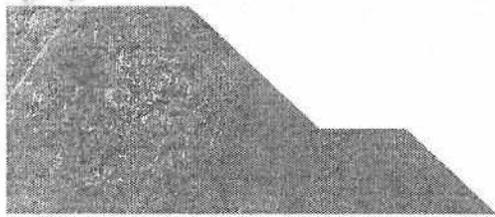
N° Entrada:

Expediente:

Iniciado por:

Extracto:

ESTABLÉCESE la Participación Municipal en la Valorización Inmobiliaria



Neuquén, 20 de abril de 2021

A la

Presidenta del Concejo Deliberante de Neuquén

Sra. Claudia Argumero

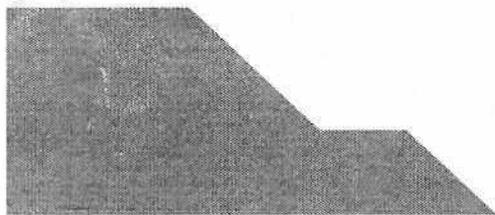
SU DESPACHO:

Por medio de la presente nos dirigimos a usted – y por su intermedio a los miembros del cuerpo que preside – a efectos de poner a consideración el presente Proyecto de ORDENANZA.

Sin otro particular, saludamos a usted muy atentamente.

Lic. ANA SERVIDIO
Concejala - Bloque Frente de Todos
Concejo Deliberante de la Ciudad
de Neuquén

Prof. MARCELO ZUÑIGA
Concejal - Pte. Bloque Frente de Todos
Concejo Deliberante de la Ciudad
de Neuquén



PROYECTO DE ORDENANZA

VISTO:

Los artículos 16 inc. 15 y 31 de la Carta Orgánica Municipal de la Ciudad Neuquén, y;

CONSIDERANDO:

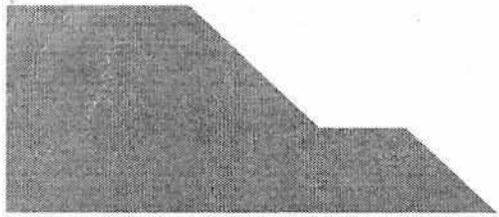
Que el acceso igualitario a los derechos y a los beneficios de la vida en las ciudades demanda de políticas públicas urbano-ambientales que sean capaces de intervenir en los procesos de desarrollo y en las lógicas de mercado, para favorecer a una ciudad más justa y sostenible.

Que el Derecho a la Ciudad, como concepto original derivado del urbanismo, ha emergido en los últimos años y remite al derecho al usufructo equitativo de los bienes, servicios y oportunidades de desarrollo personal y comunitario que las ciudades ofrecen dentro de los principios de sustentabilidad y justicia social.

Que teniendo en cuenta estas definiciones consideramos que sin intervenciones políticas adecuadas, la lógica mercantil del suelo urbano tiende a producir ciudades caracterizadas por la inequidad y la segregación socio-espacial, con una tendencia al deterioro de las condiciones ambientales.

Que los sectores de menores ingresos enfrentan limitaciones estructurales para acceder de manera formal a un espacio habitable digno, debido a mecanismos especulativos del mercado inmobiliario que aumentan los precios del suelo, y a la debilidad y a la fragmentación de las políticas públicas que regulan e intervienen en el territorio.

Que el mercado inmobiliario es hoy en la Ciudad de Neuquén un centro de inversión de capitales con una elevada cuota de especulación. La necesidad de contar con terrenos para nuevos emprendimientos urbanos impuso el cambio de destino de muchas vivienda generando el alza de los precios de los inmuebles, aumentando considerablemente también el valor de los alquileres y los requisitos exigidos para calificar como locatario, lo que también excluyó del mercado a los sectores medios y bajos.



Que, tal como expresa ONU-HABITAT, las ciudades deben convertirse en espacios de oportunidades para la realización personal de sus habitantes, resultando necesario desarrollar enfoques integrales que van más allá de las consideraciones técnicas tradicionales como la planificación urbana o el desarrollo de infraestructura y mejora de los lugares de residencia para todos los actores involucrados en el proceso de urbanización.

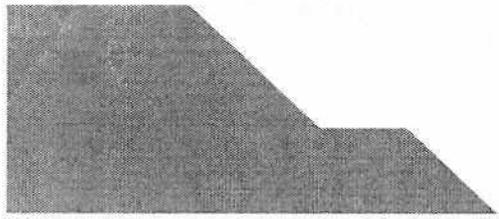
Que Neuquén ha crecido dejando en manos del mercado inmobiliario el desarrollo urbano de la ciudad, produciendo la concentración de la tierra, la especulación, la inequidad en el acceso a la tierra/vivienda, la informalidad, la proliferación de asentamiento irregulares, el aumento de vulnerabilidad y la exclusión social, entre otros tantos graves inconvenientes.

Que las experiencias de desregulación del suelo acentúan las prácticas especulativas y la apropiación privada de los beneficios generados de forma colectiva en la ciudad, lo que agrava las condiciones sociales para acceder al suelo adecuado.

Que en ese sentido, se entiende por valorización inmobiliaria, todo incremento del valor del suelo ocasionado por las decisiones administrativas del Estado, que permiten un mayor o mejor uso del suelo y/o un mayor aprovechamiento edilicio de las parcelas y/o por la ejecución de obras públicas. Es decir, por inversiones no realizadas por el privado, en consecuencia susceptibles de ser recuperadas públicamente en favor de todas las vecinas y vecinos de la ciudad. Dicho proceso de valorización se conoce como "plusvalía urbana".

Que en consecuencia, desde el punto de vista de la economía del suelo, las valorizaciones inmobiliarias generadas por la acción de la comunidad o de los diferentes niveles del Estado no deben ser apropiadas en forma privada. Por lo tanto, es legítimo que dicha renta regrese a través de diferentes mecanismos a la comunidad, por haber sido colectivamente producida a causa y a expensas de ella. Dicho acto implica un acto de justicia urbana.

Que la participación municipal en las valorizaciones inmobiliaria es un instrumento de gestión del suelo urbano que tiene por propósitos 1). Generar nuevos recursos mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios y 2). Reducir las expectativas sobre la valorización del suelo.

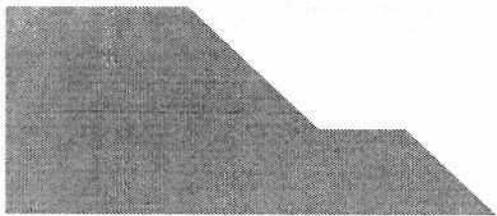


Que la ciudad de Neuquén es un municipio con un crecimiento muy dinámico. El desarrollo de la actividad en Vaca Muerta implica múltiples y diversos impactos en el desarrollo de la ciudad. Es una de las plazas nacionales de mayor inversión inmobiliaria de los últimos tiempos. En consecuencia, es condición indispensable la intervención del Estado municipal en el mercado inmobiliario y en la producción de suelo urbano, con servicios, para desincentivar la especulación y canalizar los procesos de desarrollo e inversión hacia procesos inclusivos y con oportunidades para toda la comunidad, garantizando el Derecho a la Ciudad a toda la población.

Que la planificación ineficiente y la ausencia de mecanismos de regulación del suelo urbano producen un ciclo de exclusión urbana que se traduce en especulación inmobiliaria, en concentración de la propiedad de la tierra urbana y apropiación privada de la valorización producida públicamente, en el crecimiento de los barrios informales, la inquilinización y en consecuencia en un proceso de degradación ambiental creciente.

Que la Ciudad de Neuquén hoy tiene cuarenta y ocho barrios formales y cuarenta y nueve asentamientos informales, que hay aproximadamente ocho mil familias en condiciones de irregularidad habitacional, diez mil que no cuentan con red de gas natural, y noventa mil que alquilan. En contraposición, en los últimos tres años, se edificaron más de 500.000 m² de viviendas con capitales de origen privado, se llevaron a cabo, en los últimos dos años, inversiones inmobiliarias de más de USD 700 millones.

Que dotar de infraestructura a los barrios populares, completar la urbanización en las áreas sin consolidar, ejecutar las infraestructuras que la ciudad necesita como soporte de su desarrollo económico, garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada, son medidas que requieren, además de voluntad política y capacidad de gobierno, de ingentes recursos económicos. Más allá de la posibilidad de obtener recursos mediante vías como el financiamiento externo, los incentivos al sector privado o las operaciones público-privadas, en lo que respecta a los canales que permitirían acrecentar los recursos genuinos de la ciudad, es necesario llevar a cabo reformas tributarias y urbanísticas. Éstas deben estar asentadas sobre la noción según la cual la renta generada durante el proceso de urbanización es producto de su propia dinámica y,



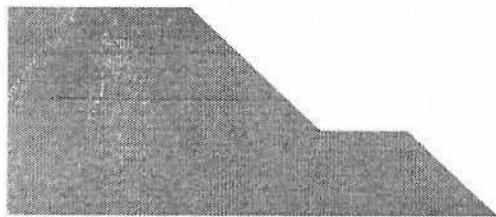
por lo tanto, parte de esa renta debe retroalimentar dicho proceso, para financiar su calidad y distribución equitativa.

Que la conformación de una ciudad más justa y accesible para todas las familias neuquinas requiere del desarrollo de un conjunto de instrumentos de gestión del suelo que viabilicen una acción transformadora y que orienten el fortalecimiento del rol del Estado municipal para garantizar la sostenibilidad ambiental y la reducción de la exclusión urbana. Algunos de dichos instrumentos podrían ser, edificación y parcelamiento obligatorio; convenios urbanísticos; cargos a proyectos urbanísticos que producen una sobrecarga en las redes; mayor gravamen municipal progresivo en el tiempo sobre los inmuebles ociosos; reajuste parcelario de tierras; Banco de Tierras; Apoyo estatal a las formas de producción social del hábitat; Programa de Lotes con Servicios, etc.

Que un Estado municipal eficiente en la gestión del suelo, requiere del estudio y análisis de la evolución del mercado inmobiliario en la ciudad. En tal sentido la conformación de un observatorio del suelo resulta una herramienta fundamental, como así mismo el desarrollo de mapas de valor del suelo, que incorporen las nuevas tecnologías y la información de carácter público que el mercado brinda.

Que la Carta Orgánica Municipal de la Ciudad de Neuquén estipula en el artículo 31º que *“La Municipalidad promoverá el acceso a una vivienda digna arbitrando, con los gobiernos provincial y nacional, programas para su concreción, asegurando su distribución equitativa y respetando los usos, costumbres y aplicando tecnologías apropiadas, con especial atención a los sectores de menores recursos. Planificará y ejecutará las políticas de vivienda, su infraestructura de servicios y equipamiento social, procurando los mecanismos para la financiación y la participación de los interesados, superando las condiciones de hacinamiento, promiscuidad, insalubridad e inseguridad.”*;

Que la Ordenanza N° 13747 crea, en el ámbito de la Ciudad de Neuquén, el Programa Acceso Universal al Hábitat, con el fin de ejecutar proyectos de integración socio urbanística de asentamientos informales y/o desarrollar nuevas áreas residenciales urbanizadas dentro de la trama urbana o en zonas rurales. Y al mismo tiempo, crea el Banco de Tierras que estará constituido por: a) Reserva inmobiliaria municipal; b) Tierras de propiedad del Estado Provincial; c) Tierras de propiedad del Estado Nacional.



Que la misma Ordenanza establece a su vez la confección de un Registro de aspirantes de lotes denominado Registro de Solicitantes Único.

Que a ninguna de las cuestiones señaladas respecto de la Ordenanza antes nombrada se le da cumplimiento efectivo, por lo que resulta pertinente señalar que no es necesario crear nuevos registros sino, poner marcha los dispositivos ya creados por la rica legislación local;

Por ello y en virtud a lo establecido en el Artículo 67º) inciso 1), de la Carta Orgánica Municipal;

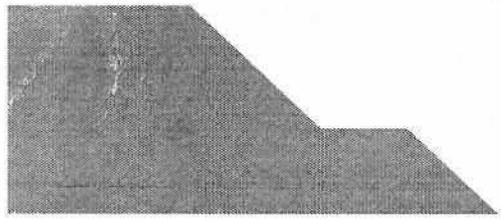
**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN
SANCIONA LA SIGUIENTE
ORDENANZA**

Artículo 1º).- ESTABLÉCESE a favor de la Municipalidad de Neuquén La Participación Municipal en la Valorización Inmobiliaria originada por decisiones y/o acciones urbanísticas del estado municipal, ajena a las acciones realizadas por el propietario o poseedor del inmueble.

Artículo 2º): La Participación Municipal en la Valorización Inmobiliaria alcanzará a todos los inmuebles que se encuentren ubicados dentro del ejido municipal y que incrementen su valor por decisiones y/o acciones urbanísticas del estado municipal, ajena a las acciones realizadas por el propietario o poseedor del inmueble.

Artículo 3º) Constituyen hechos generadores de la participación Municipal en las valorizaciones inmobiliarias, los siguientes:

1. La incorporación de nuevas parcelas de zonas periurbanas o rurales al área urbana.
2. El establecimiento y/o modificación del régimen de usos de suelo y/o la zonificación territorial.
3. Todo cambio normativo y/o autorización administrativa que habilite un mayor y/o más rentable aprovechamiento edificatorio de las parcelas.



4. La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado, para su financiamiento, el mecanismo de contribución por mejoras.

Artículo 4°): La obligación de pago del derecho a la participación municipal en la valorización inmobiliaria estará a cargo de:

- a. Los titulares de dominio de los inmuebles y/o sus usufructuarios.
- b. Los poseedores a título de dueño de los inmuebles.
- d. En caso de transferencia de dominio, el transmitente.
- e. En caso de transferencia por sucesión, los herederos y/o legatarios.

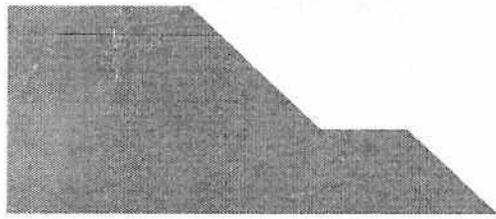
Artículo 5°): Base Imponible. Se tomará como base imponible la diferencia resultante entre el valor del inmueble antes de la acción y/o decisión urbanística del estado municipal y su mayor valor generado por los hechos enunciados en el Artículo 3°) de la presente ordenanza.

A los efectos del cálculo de la base imponible se excluye el valor de las construcciones y/o mejoras que contenga el bien.

Artículo 6°): Alícuota. Se establece que el porcentaje de la participación municipal en la valorización inmobiliaria será del 50% (cincuenta por ciento) de la base imponible del Artículo 5°) de la presente ordenanza.

Artículo 7°): Determinación. La determinación de la Participación Municipal en la Valorización Inmobiliaria estará a cargo del Órgano Ejecutivo Municipal y deberá regirse por los siguientes parámetros:

- a. determinación del precio comercial del inmueble previo al acaecimiento del hecho generador descrito en el Artículo 3.
- b. determinación del nuevo precio comercial de referencia del inmueble posterior al acaecimiento del hecho generador descrito en el Artículo 3.



Artículo 8°): Revisión. El sujeto obligado podrá solicitar la revisión de la determinación en un plazo de 15 días hábiles desde la notificación de la determinación.

El OEM contará para expedirse con un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de presentación del pedido de revisión.

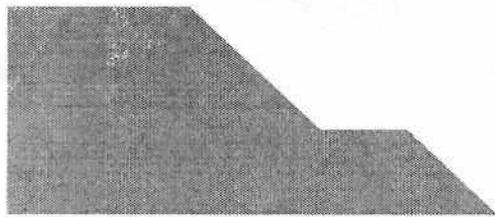
Artículo 9°): Momento de Exigibilidad. La participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias será exigible cuando se presente para el sujeto obligado cualquiera de las siguientes situaciones:

- Solicitud de incorporación de nuevas parcelas de zonas periurbanas o rurales al área urbana.
- Solicitud de cambios efectivos de uso del inmueble.
- Solicitud de permisos de construcción y/o de aprobación proyectos de obra.
- Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total o parcial.

Artículo 10: Formas de pago. La participación municipal en la valorización inmobiliaria puede efectivizarse mediante cualquiera de los siguientes medios, en forma alternativa y/o combinada:

1. En dinero efectivo.
2. Cediendo al Municipio una porción del inmueble objeto del derecho a la participación municipal en la valorización inmobiliaria.
3. Cediendo al Municipio inmuebles localizados en otras zonas del área urbana previo cálculo de las equivalencias de valores.

Artículo 11°): Destino. Se establece, que los fondos recaudados por el cobro de la Participación Municipal en la Valorización Inmobiliaria, serán destinados exclusivamente a la producción de suelo urbanizable para vivienda social y/o construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos sociales en barrios populares relevados por el RENABAP. El producido en inmueble será destinado, exclusivamente, al banco de tierras municipal.



Artículo 12°): La Autoridad de aplicación inscribirá en Catastro Municipal y en el Registro de Propiedad del Inmueble la obligación del pago, cuando corresponda de la Participación Municipal en la Valorización Inmobiliaria.

Artículo 13°) Publicidad. A fin de posibilitar a los ciudadanos en general, y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular, disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generadoras de incrementos y disminuciones en la renta urbana, el OEM divulgará el efecto de incremento de valor inmobiliario por los hechos generadores dispuestos en el artículo 3° de la presente ordenanza.

Artículo 14°): Autoridad de aplicación. La Autoridad de Aplicación será la Secretaría de Obras Públicas conjuntamente con la Secretaría de Ingresos Públicos, o el organismo que designase el Órgano Ejecutivo Municipal a los efectos de dar cumplimiento a los fines de la presente norma.

Artículo 15°): Deber de reglamentar. El Órgano Ejecutivo Municipal deberán reglamentar la presente ordenanza en un plazo no superior a los 30 (treinta) días de sancionada y promulgada la presente ordenanza.

Artículo 16°): De Forma.


Lic. ANA SERVIDIO
Concejala - Bloque Frente de Todos
Concejo Deliberante de la Ciudad
de Neuquén


Prof. MARCELO ZUÑIGA
Concejal - Pte. Bloque Frente de Todos
Concejo Deliberante de la Ciudad
de Neuquén

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

REGISTRO UNICO N° 45420

Fecha: 20/04/21 Fojas: 08 Hora: 11:04

Signa: Mercu Quilicini

Dirección General Legislativa

20/04/2021 ENTRADA N° 207/2021

Ingresado en la F. para el C. D. para su tratamiento y

Exposición N° 106-B-2021 o Nota N° /

Re: Mercu

Fecha: 20/04/21 (ENTRADA)

Quilicini

22/04/2021

Por disposición del C. Deliberante Sesión Ordinario

N° 06/21

Pase a la Comisión

Dirección Genl. Legislativa