



**Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE  
UNION CIVICA RADICAL

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 31/11/14	Hs. 13:27
Numero: 1370	Fojas: 4
Expte. Nº	
Grado:	
Recibido:	

Sr. PRESIDENTE:

“Donar Órganos es Donar Vida”

“1994-2014. 110 Años de Presencia ininterrumpida en la Antártida Argentina”

NOTA N° 121 /14

Letra: B. U.C.R.

Ushuaia, 06 de Noviembre de 2014.-

Nos dirigimos a Ud. a efectos de solicitarle la incorporación del siguiente proyecto de Ordenanza para ser incorporado en el Boletín de la próxima Sesión Ordinaria.

En los últimos 8 años se ha llevado adelante desde el estado municipal, una política clara con respecto a la problemática habitacional, basada en la creación de suelo urbano para disponer a la demanda social de soluciones habitacionales, es así que en este período se ha invertido el mayor presupuesto sin precedentes en la generación simultánea de tres nuevas urbanizaciones, concretando 150 has de suelo urbanizado, y trabajando actualmente en el proyecto de urbanización de 200 has más, que incluye tanto la creación de nuevo suelo urbano para la demanda registrada, como así también el ordenamiento, saneamiento y regularización de asentamientos precarios.

En ésta práctica, observamos el enorme esfuerzo que ha significado para el estado, en materia de inversión pública, la importante afectación presupuestaria que requiere generar suelo urbano y equiparlo, que conlleva un costo que sólo es absorbido por el propio estado, y que siempre está en déficit con respecto a la demanda de suelo para la vivienda.

También asimismo vemos que toda esta acción estatal sobre la ciudad, apertura de calles, ejecución de redes de infraestructura, construcción de escuelas, centros de salud, una plaza, el pavimento, un puente..... etc., se refleja en los precios del suelo. Todo esto se traduce en una valorización del suelo, que generalmente es aprovechado por los propietarios privados de la tierra. Quiere decir que existe una transferencia de la renta justamente a los sectores más solventes de nuestra sociedad sin invertir nada. Sólo la mera espera del paso del tiempo le genera a este sector una renta superior a cualquier otra inversión financiera sin asumir ningún riesgo. Con el agravante de que tampoco se ve castigado por los impuestos.

Y acá ni siquiera se trata de la “intención” de los propietarios de “especular”, ya que el propio sistema tributario y la falta de regulaciones por parte del estado en esta materia, invita a especular, a comprar tierra y esperar que el Estado haga mejoras (calles, redes, etc.) que valoricen la zona. Obviamente, son mejoras financiadas por los



**Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE  
UNION CIVICA RADICAL

“Donar Órganos es Donar Vida”

“1994-2014. 110 Años de Presencia ininterrumpida en la Antártida Argentina”

impuestos que paga toda la comunidad, pero aprovechadas sólo por los que tuvieron la oportunidad de acceder a la tierra en grandes superficies. Más notorio aún cuando se trata de tierra transferida por el propio estado a valor fiscal.

Ante la situación planteada, nos encontramos con que el estado carece de instrumentos legislativos específicos que le confieran capacidad de recuperar parte de la inversión pública y redistribuir los beneficios generados, teniendo en cuenta la capacidad local de contribución de los sectores de inversión privada.

Creemos entonces que se hace imprescindible plantear en términos de política pública la política urbana del suelo como una herramienta de redistribución de rentas. De otro modo seguiremos construyendo ciudades cada vez más excluyentes.

En este orden, el proyecto que se acompaña no viene a resolver la problemática en su totalidad, pero entendemos que es un importante aporte que pretende empezar a corregir los desfases antes mencionados, con la generación de un instrumento normativo que ayude a sostener las políticas públicas relacionadas con la creación de un hábitat sustentable, digno para todos, y de justo acceso.

Por lo expuesto, solicitamos el acompañamiento de los Señores Concejales para la sanción del siguiente proyecto de ordenanza.

Sin otro particular, saludamos a Ud.

Atentamente,

Viviana Stella GUGLIELMI  
Concejal U.C.R.  
Concejo Deliberante Ushuaia

Sr. PRESIDENTE

DEL CONCEJO DELIBERANTE DE USHUAIA

Dn. Damián DE MARCO

S / D



**Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE  
UNION CIVICA RADICAL

“ Donar Órganos es Donar Vida”

“1994-2014, 110 Años de Presencia ininterrumpida en la Antártida Argentina”

### **PROYECTO DE ORDENANZA**

**Artículo 1º.-** Los predios y las propiedades inmuebles, que para el desarrollo de proyectos especiales o emprendimientos requieran un cambio de los indicadores urbanísticos vigentes y/o de uso establecido en el Código de Planeamiento Urbano y/o la asignación de indicadores urbanísticos especiales, serán gravadas con el tributo denominado Compensación por Indicadores Urbanísticos Especiales.

**Artículo 2º.-** Se consideran predios o propiedades inmuebles alcanzadas por este gravamen las que se encuadren en cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Los que en su origen, hubieran sido adjudicadas o enajenadas por el Estado Nacional, Provincial o Municipal, con posterioridad a la promulgación de la Ley Nacional 23775 de Provincialización del Ex territorio Nacional de Tierra del Fuego, para desarrollar emprendimientos productivos o para fines sociales, institucionales, culturales, deportivos o de culto.
- b) Los que estén ubicados en áreas urbanas definidas como de Proyectos Especiales o que no cuenten con indicadores urbanísticos en el Código de Planeamiento Urbano.
- c) Los que requieran asignación de un uso no previsto en el Código de Planeamiento Urbano.
- d) Los que posean una superficie afectada al proyecto especial o emprendimiento, mayor o igual a tres veces el área de la parcela mínima establecida para la zona en el Código de Planeamiento Urbano.

**Artículo 3º.-** La valorización de los indicadores para el cálculo del gravamen, será realizado por el Departamento Ejecutivo Municipal mediante la elaboración de los correspondientes informes de las áreas técnicas municipales intervinientes, conforme la fórmula que al efecto determine el Departamento Ejecutivo Municipal por vía reglamentaria, a partir de los siguientes lineamientos y parámetros:

1. Relación entre el valor de mercado del predio obtenido del promedio de tres tasaciones realizadas por inmobiliarias locales habilitadas y el valor que la Municipalidad asigna para el cálculo del impuesto inmobiliario (VIM).
2. Valorización Urbanística del sector por realización de obras públicas, intervenciones urbanísticas y/o por procesos de desarrollo urbano ejecutados o en ejecución en el área de influencia, o a ejecutarse siempre que cuenten con el proyecto elaborado.
3. Importancia social, económica y de desarrollo del proyecto o emprendimiento, conforme a los objetivos de desarrollo planteados en el Plan Estratégico de la ciudad y en su Plan de Desarrollo Urbano.



**Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia**

“ Donar Órganos es Donar Vida”

“1994-2014. 110 Años de Presencia ininterrumpida en la Antártida Argentina”

BLOQUE

UNION CIVICA RADICAL

4. Monto de la inversión a realizar en el proyecto o emprendimiento.
5. Tasa interna de retorno (TIR) del proyecto o emprendimiento para un período de diez (10) años.
6. Usos del suelo previstos en el proyecto que se presenta.

**Artículo 4°.-** El monto final del gravamen Compensación por Indicadores Urbanísticos Especiales será aprobado por Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal, ad referendum del Concejo Deliberante.

**Artículo 5°.-** La ratificación del Decreto será tratada por el Concejo Deliberante en conjunto con la ordenanza que asigne los nuevos usos o indicadores urbanísticos.

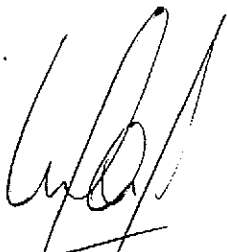
**Artículo 6°.-** El monto final del gravamen Compensación por Indicadores Urbanísticos Especiales, será liquidado al promulgarse la ordenanza y no podrá ser superior al treinta por ciento (30 %) del valor de mercado que por aplicación de los nuevos indicadores urbanísticos, adquiera la o las parcelas incluidas en el proyecto o emprendimiento.

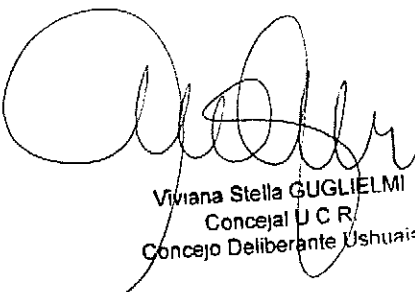
**Artículo 7°.-** La liquidación del gravamen Compensación por Indicadores Urbanísticos Especiales, se realizará luego de promulgada la ordenanza y se podrá cancelar de algunas de las siguientes modalidades que deberán ser establecidas en un convenio específico a suscribir entre el propietario o adjudicatario de los predios o inmuebles y el Departamento Ejecutivo Municipal, ad referendum del Concejo Deliberante:

1. En dinero, de contado o financiado.
2. Mediante la ejecución de obras de infraestructura en cualquier sector del ejido urbano.
3. Mediante la cesión de tierras al municipio. Estas podrán ser parte del predio y/o de otro sector del ejido urbano.
4. Mediante otra modalidad que combine cualquiera de las tres anteriores.

**Artículo 8°.-** La recaudación obtenida por el cobro del gravamen Compensación por Indicadores Urbanísticos Especiales, será de afectación específica para la producción de suelo urbano, el mejoramiento del equipamiento comunitario y/o el desarrollo de nuevas urbanizaciones, e ingresará en la Cuenta especial de Tierras Fiscales creada por la Ordenanza Municipal 2025.

**Artículo 9°.-** De forma.

  
Walter Marcelo GAMBADORO  
Concejal U.C.R.  
Concejo Deliberante Ushuaia

  
Viviana Stella GUGLIELMI  
Concejal U.C.R.  
Concejo Deliberante Ushuaia