

Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia  
Bloque  
Union Civica Radical

|  |                    |
|--|--------------------|
| CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA<br>MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA<br>ASUNTOS INGRESADOS |                    |
| Fecha:   | 06/02/15 Hs. 11:00 |
| Numero:  | 18 Fojas: 4        |
| Expte. N°  |                    |
| Girado:  |                    |
| Recibido:  |                    |

Nota N° 02 /15  
Letra: B.U.C.R

Ushuaia, 05 de febrero 2015.-

Señor Presidente  
Concejo Deliberante  
Dn. Damián De Marco  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D

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. El mismo responde a una variación del proyecto de Ordenanza presentado oportunamente como Asunto N° 1370/2014.

La nueva propuesta se efectúa luego de haber analizado su aplicación en forma práctica, con ejemplos concretos y encontrándose la forma de ajustar la norma a procedimientos más ágiles y de más fácil comprensión. En tal sentido, la nueva propuesta no modifica su fondo ni su concepto, por lo que esta última sigue sosteniéndose en los mismos fundamentos que acompañaron el asunto antes mencionado, y que se reiteran a continuación.

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 hectáreas de suelo urbanizado, y trabajando actualmente en el proyecto de urbanización de 200 hectáreas 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 esta 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 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.

Vale aclarar que 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 esta del estado en esa materia, invita a especular, a comprar tierra y esperar que el Estado haga las mejoras (calles, redes, etc.) que valoricen la zona. Obviamente, son mejoras financiadas por los 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.

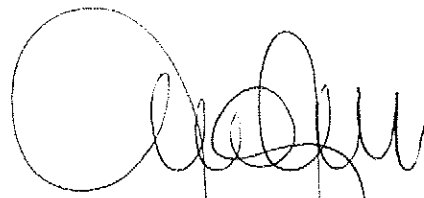
Ante la situación planteada, nos encontramos con que el Estado carece de instrumentos legislativos específicos que le confieran capacidad de recuperar parte de la inversión pública y redistribuir los beneficios generados, teniendo en cuenta la capacidad local de contribución de los sectores de inversión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

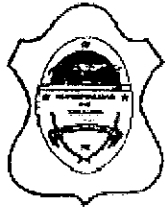
En este orden, el proyecto que se acompaña no viene a resolver la problemática en su totalidad, pero entendemos que es un importante aporte que pretende empezar a corregir los desfasajes antes mencionados, con la generación de un instrumento normativo que ayude a sostener las políticas públicas relacionadas 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



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia  
Bloque  
Union Civica Radical*

### **PROYECTO DE ORDENANZA**

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

**Artículo 2º.-** Se consideran predios o propiedades inmuebles alcanzadas por este gravamen las que, comprendidas por el artículo 1º, 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 posean una superficie afectada al proyecto que resulte mayor o igual a cinco 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 Derecho, será realizado por el Departamento Ejecutivo mediante la elaboración de los correspondientes informes de las áreas técnicas municipales competentes y conforme al procedimiento que se establezca por reglamentación, a partir de los siguientes lineamientos y parámetros:

- a) Para proyectos de urbanización que impliquen producción de suelo urbanizado y predios individuales, y asignación o cambio de indicadores:
  1. El monto base del derecho será equivalente al 20% del valor de mercado de las parcelas o unidades funcionales urbanizadas obtenidas.
  2. El cálculo del valor de mercado será estimado por las áreas técnicas municipales competentes, en función del valor promedio de mercado del metro cuadrado de suelo urbano en áreas de similares características, conforme los relevamientos efectuados al efecto en empresas inmobiliarias.
  3. El monto base se duplicará en los predios comprendidos por el inciso a) del artículo 2º.
- b) Para proyectos que impliquen la construcción de edificios, locales comerciales y/o unidades funcionales, y asignación o cambio de indicadores:
  1. En los predios ubicados en áreas que carezcan de indicadores urbanísticos, el monto base del derecho será equivalente al 20% del valor inmobiliario del terreno al cual se le realiza la asignación. En tal caso la asignación de indicadores se efectuará tomando como referencia los vigentes en las

zonas lindantes circundantes. Cuando en las zonas circundantes hubiera más de un indicador, se tomará el de menor valor. En los casos en que el proyecto propuesto requiera un FOT mayor al resultante de esta asignación, al valor del derecho establecido por aplicación de este inciso, se le adicionará el monto resultante de la aplicación del inciso 2.

2. En los predios que se encuentren en zonas con indicadores establecidos, pero para los cuales se solicita asignar mayor FOT que el vigente, el monto base del derecho corresponderá al 20% del valor inmobiliario de una parcela de superficie equivalente a la necesaria para la construcción de la cantidad de metros cuadrados solicitada, bajo el mismo indicador con el que cuenta la zona.
3. El cálculo del valor de mercado será estimado por las áreas técnicas municipales competentes, en función del valor promedio de mercado del metro cuadrado de suelo urbano en áreas de similares características, conforme los relevamientos efectuados al efecto en empresas inmobiliarias.
4. El monto base se duplicará en los predios comprendidos por el inciso a) del artículo 2°.

**Artículo 4°.-** El monto final del Derecho de Compensación por Asignación de 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 indicadores urbanísticos.

**Artículo 6°.-** La liquidación del Derecho de Compensación por Asignación de 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 municipal.
3. mediante la cesión de tierras y/o unidades habitacionales al municipio. Estas podrán ser en el mismo predio y/o de otro sector del ejido municipal.
4. mediante otra modalidad que combine cualquiera de las tres anteriores.

**Artículo 7°.-** La recaudación obtenida por el cobro del Derecho de Compensación por Asignación de Indicadores Urbanísticos Especiales, será de afectación específica para la producción de suelo urbano, el mejoramiento del equipamiento comunitario, ejecución de infraestructura y/o el desarrollo de nuevas urbanizaciones, e ingresará en la Cuenta Especial de Tierras Fiscales creada por la Ordenanza Municipal 2025.

**Artículo 8°.-** De forma.-



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