

VISTO:

La necesidad de reglamentar la percepción de plusvalías por la acción urbanística desarrollada por el municipio, y;

CONSIDERANDO:

Que, es difícil es pensar en construir ciudadanía plena sin reconocer y poner en ejecución programas de gobierno que reivindiquen el derecho colectivo al uso de la tierra con fines productivos y de vivienda social. Sin dudas que para lograr ello debemos repensar el rol del Estado como regulador activo del uso del suelo y como generador de obligaciones a los propietarios del mismo.

Que, en el medio urbano casi ningún incremento en el precio de la tierra es derivado del trabajo del propietario, por el contrario, son producidos por la acción de la colectividad, por la necesidad de tener acceso a una vivienda y otros usos urbanos, que se manifiesta en cambios en las normas urbanísticas o en la necesidad de inversiones públicas o de obras o, lo que es peor, por los movimientos especulativos y que al captarlas de manera exclusiva producen.

Que, como expresa la Dra. Maria Mercedes Maldonado Copello, en el libro DIREITO URBANISTICO Estudos Brasileiros e Internacionais – Edesio Fernández y Betania Alfonsin, Editora Del Rey Ltda.. – 2006 – Brasil, “...Desde la perspectiva tributaria, la participación en la plusvalía tiene una incuestionable justificación como mecanismo para que el Estado y finalmente la comunidad participen de los frutos que originan las acciones de la comunidad y del Estado, ajenas al esfuerzo individual del propietario, que confiere a este tributo o gravamen sui generis solidez y fundamento frente a los principios de capacidad contributiva y de imposición justa.”

“Se trata entonces de un tributo que capta un porcentaje de los incrementos del uso del suelo, en tanto este se considera un beneficio privado que surge de un proceso colectivo como es la urbanización.”

Asimismo en el Curso de Desarrollo Profesional sobre la Dimensión Jurídica de las Políticas de Suelo en América Latina, desarrollado en la ciudad de La

Plata, Argentina, del 4 al 8 de Mayo de 2009, organizado por el LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY, se abordó esta temática desarrollándose el caso colombiano y brasilero, como ejes de implementación de este concepto, advirtiéndose claramente la justicia y equidad de la implementación de las plusvalías como política urbana.

Que, esta materia también fue abordada en la CUMBRE HEMISFERICA DE ALCALDES y V CONGRESO LATINOAMERICANO DE CIUDADES Y GOBIERNOS LOCALES, desarrollado en la ciudad de Mar del Plata, Argentina, del 2 al 4 de Septiembre de 2009, en el panel referido a Los Gobiernos Locales y el Manejo del Suelo, donde profesionales de la talla de Martin Smolka, Eduardo Reese y Paulo Sandroni, brindaron detalles y experiencias en América Latina sobre las ventajas de este tributo y el rol que le cabe a los municipios.

Que, es justo y equitativo que la sociedad representada por sus órganos de gobierno, participe de los incrementos del valor de la tierra producidos por su acción urbanística ya sea expresada en actos jurídicos u operaciones materiales. Participar en la búsqueda de alternativas viables para un crecimiento social con igualdad y dignidad es un desafío que nos involucra a todos.

Por ello:

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL D ELA CIUDAD DE SANTO TOME
SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

Artículo 1º): Noción.

Las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a la municipalidad a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

Artículo 2º): Finalidad

La participación en plusvalías, por parte del DEM, se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

Artículo 3º): Hechos Generadores.

Son hechos generadores de la participación en la plusvalía los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural o sub-urbano a suelo de expansión urbana, o la consideración de parte del suelo rural como sub-urbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
4. Cuando se ejecuten obras públicas, y no se haya utilizado para su financiación la contribución por mejoras.
4. El cambio de legislación que favorezca la obtención de un mayor número de parcelas o mejor aprovechamiento del terreno a urbanizar.

Artículo 4º): Efecto Plusvalía Resultado de la Incorporación del Suelo Rural al de Expansión Urbana o de la Clasificación de Parte del Suelo Rural Como Suburbano.

Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.

2. Una vez que se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

Artículo 5º): Efecto Plusvalía Resultado del Cambio de Uso.

Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.

2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metros cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 6°): Efecto Plusvalía Resultado Del Mayor Aprovechamiento Del Suelo.

Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación, se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo, antes y después de la acción generadora.
3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 7°): Área Objeto de la Participación en la Plusvalía.

El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 8°): Monto de la Participación.

La tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas o subzonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

Artículo 9°): Superposición d hechos generadores

Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

Artículo 10°): Actualización de montos liquidados

En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 17°) de esta Ordenanza, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

Artículo 11°): Procedimiento de Cálculo del Efecto Plusvalía.

La Cámara de Inmobiliarias o tasadores profesionales o institucionales con reconocida trayectoria en el tema, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 4°), 5°) y 6°) de esta Ordenanza. Se adoptará el precio mayor.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la concreción de las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en

la plusvalía, el DEM solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del DEM, contará con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

Artículo 12°): Liquidación del Efecto de Plusvalía.

Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el DEM liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal.

Artículo 13°): Notificación de la liquidación de plusvalía

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la municipalidad.

Artículo 14°): Registración de la liquidación adeudada en ficha catastral

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en la ficha catastral

municipal de cada uno de los inmuebles y en el sistema informático donde consta la misma. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

Artículo 15°): Determinación de plusvalías por m2 por zona

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 generados del efecto plusvalía, la administración municipal divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

Artículo 16°): Revisión de La Estimación del Efecto de Plusvalía.

Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en la legislación vigente.

Artículo 17°): Exigibilidad y Cobro de la Participación.

La participación en la plusvalía, más allá del derecho del contribuyente de abonarla inmediatamente, sólo será exigible, por parte de la administración, en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 3º) de esta Ordenanza. El efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 3º) de la presente norma.

Artículo 18º): Acreditación del pago de plusvalías

Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

El DEM podrá exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social.

Artículo 19º): Pago de la Participación.

La Participación en la plusvalía será abonada en dinero efectivo, depositando el monto correspondiente en una cuenta especial, que se abrirá a tales fines, y tendrá una afectación específica.

Artículo 20º): Destino de los Recursos Provenientes de la Participación.

El producto de la participación en la plusvalía se destinará exclusivamente a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
4. Financiamiento de infraestructura vial.
5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.

Artículo 21°): Independencia Respecto de Otros Gravámenes.

La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 22°) de esta normativa, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el artículo 3°) de la presente ordenanza, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

Artículo 22°): Participación en Plusvalía por Ejecución de Obras Públicas.

Cuando se ejecuten obras públicas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de mejoras, el DEM podrá determinar el mayor valor adquirido por los

predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde, conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto de plusvalía se calculará antes, durante o después de concluidas las obras, sin que constituya límite el costo estimado o real de la ejecución de las obras. Para este efecto, la administración, mediante acto que no podrá producirse después de seis (6) meses de concluidas las obras, determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo previsto en la presente ordenanza.
2. En todo cuanto sea pertinente, se aplicarán las disposiciones de liquidación, revisión y valor de la participación de que trata la presente ordenanza.
3. La participación en la plusvalía será exigible en los mismos eventos previstos en el artículo 17º) de la presente normativa.
4. Se aplicarán la formas de pago regulada en el artículo 19º) de la presente ordenanza.

Artículo 23º): De Forma.

Sr. Gerardo Silvestri
Concejal

Dr. Sergio Ripoll
Concejal