



EXPTE. D. 2599 /10-11



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados sancionan con fuerza de

LEY

Artículo 1º: Agréguese como artículo 226 bis del Dec-Ley 6769/58 "Ley Orgánica de las Municipalidades" el siguiente:

Artículo 226 bis: Los Derechos de Participación en la plusvalía generados por los beneficios que reciben aquellos inmuebles por acciones urbanísticas que regulan la utilización del Suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento o permitiendo una mayor área edificada.-

Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el párrafo anterior, los siguientes:

1. La incorporación de áreas rurales a suelo urbano o áreas complementarias o la creación y/o ampliación de núcleos urbanos o centros de población.-
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

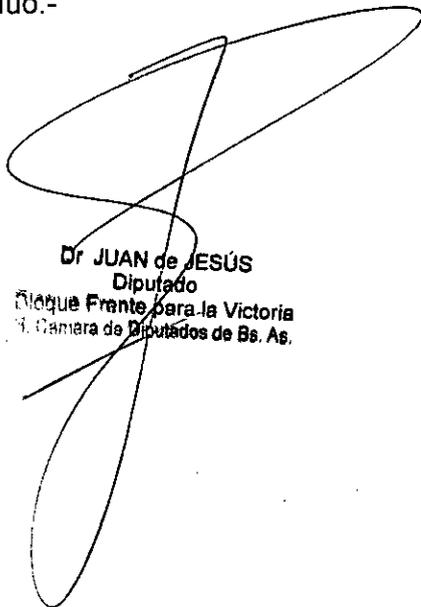
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, considerando el incremento del índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

4. Cuando se ejecuten obras públicas previstas en planes de ordenamiento Urbano y territorial, o en los planes de desarrollo e infraestructura ya sea Provincial o Nacional o en otros instrumentos locales, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de Mejoras.-

La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble.-

El Departamento Ejecutivo podrá establecer reglamentariamente los alcances, procedimiento y métodos de avalúo.-

Artículo 2º: De forma



Dr JUAN de JESÚS
Diputado
Frente para la Victoria
Cámara de Diputados de Bs. As.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

Fundamentos

El presente proyecto tiene por finalidad incorporar entre las normas del Capítulo referente a los Recursos Municipales de la Ley Orgánica de las Municipalidades, un nuevo instrumento tendiente a recuperar para la comunidad una parte de los beneficios e incrementos en los inmuebles generados por obras públicas y otras acciones urbanísticas del Estado Municipal que regulan la utilización del Suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento o permitiendo una mayor área edificada.

En el derecho comparado iberoamericano se considera a los Derechos de Participación en la plusvalía como un tributo municipal que recae sobre el incremento de valor de los inmuebles a partir de que se produce una alteración patrimonial del mismo, exigible, cuando cambia de titularidad a través de una transmisión (compraventa, cesión, permuta, donación, herencia, etc.) ó bien, cuando se constituye o transmite un derecho real de goce limitativo del dominio sobre el mismo (Usufructo, Derecho de Superficie u otros menos habituales)

Es bien sabido que prácticamente todos los pisos, locales y demás inmuebles urbanos se revalorizan año tras año de manera constante. Así, desde que se compra o cuando se adquiere por otro título un inmueble hasta que se lo transmitimos de nuevo, aumenta su valor.

A modo de ejemplificar, si se adquiere un inmueble hace unos años con un valor de, por ejemplo, \$ 90.000 y ahora lo vendemos o transmitimos de nuevo por un valor de \$ 150.000 habrá 'aflorado una plusvalía' de \$ 60.000.

Por considerar algunos casos en España, existe un impuesto que grava precisamente esa plusvalía, y que viene establecido por los Municipios,



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

quienes se encargan íntegramente de su gestión. Concretamente, el hecho imponible que grava el impuesto es la obtención de un incremento de valor experimentado por terrenos urbanos que se pone de manifiesto cuando se transmite por cualquier título (venta, herencia, donación... etc.) su propiedad o cualquier derecho real sobre el mismo.

Este tema de la plusvalía urbana se viene abordando en la mayor parte de la legislación por todos los países latinoamericanos en forma creciente y sistemática.

La Plusvalía urbana es "simplemente el incremento del valor del suelo que resulta de acciones que son ajenas al propietario". Trayendo otros ejemplos cuando el Estado "hace una inversión pública o un cambio en la normativa que valoriza el suelo", esa intervención del Estado Local genera un beneficio, por lo tanto, parte del mismo debe retornar para ser usada en el mismo.

Asimismo, el diseño de herramientas para capturar este incremento del valor es uno de los fundamentos de la intervención estatal en el mercado de suelos.

En rigor de verdad y para mayor precisión esta nueva herramienta se diferencia de la contribución de mejoras, para no dejar dudas la "los Derechos de Participación en la Plusvalía Urbana" apuntan específicamente al incremento del precio de los inmuebles como consecuencias de la planificación urbana en el distrito y de los planes de obras, en tanto la contribución de mejoras es un Instituto que apunta al cobro de las obras que se realizan.

Finalmente, la Plusvalía como instrumento de gestión del desarrollo urbano, puede ser considerada como aporte a la ciudad, generando una distribución equitativa de los beneficios, y partiendo de principios de justicia social debe servir este impuesto para el desarrollo de nuevas obras públicas apuntando fundamentalmente a mejorar los accesos, los



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

servicios públicos, la calidad del medio ambiente, en lugares o núcleos poblacionales más humildes.

Por lo expuesto, solicito a los señores legisladores que acompañen con su voto la presente iniciativa.

Dr. JUAN de JESUS
Diputado
Bloque Frente para la Victoria
H. Cámara de Diputados