



FONDO DE DESARROLLO URBANO



POSADAS

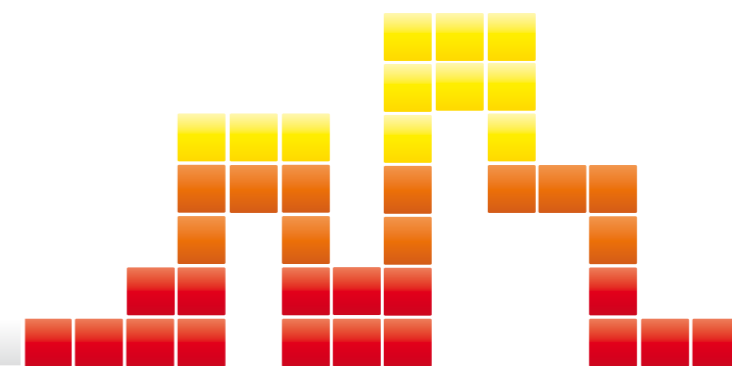


PUAP Plan Urbano Ambiental Posadas



FONDO DE DESARROLLO URBANO





FONDO DE DESARROLLO URBANO



Departamento Ejecutivo Municipal de la Ciudad de Posadas

Intendente de la Ciudad de Posadas
Ing. Orlando R. Franco

Secretario de Gobierno
Dr. Pablo Alberto Hassan

Secretario de Hacienda
C.P.N. Laura Beatriz Blodek

Secretario de Obras Públicas
Ing. Marcelo Surracco

Secretario de Servicios Públicos
Sr. Manuel Sanchez

Secretario de Planificación
Estratégica y Territorial
Arq. Julio Eduardo Bertoni

Secretaria de Calidad de Vida
Dra. Lilian Catalina Tartaglino

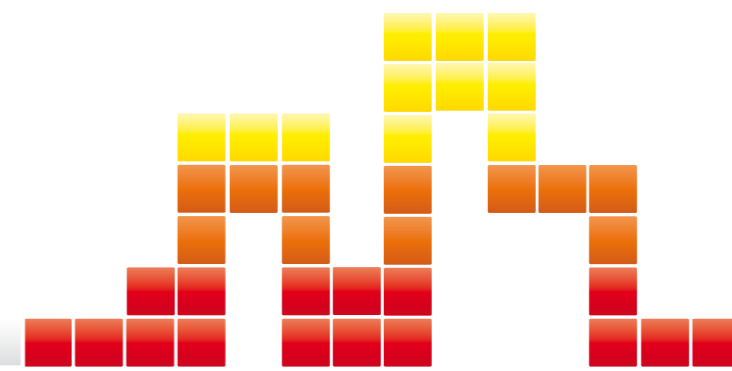
Secretario de Promoción del Desarrollo
Ing. Luis Enrique Lichowski

Secretario de Cultura y Turismo
Dr. José María Arrúa

Secretario de la Juventud y el Deporte
Maximiliano Álvarez

Secretaria de Educación, Ciencia y Tecnología
Prof. Graciela M. Krujovski

Unidad de Coordinación y Control de Gestión
Sra. Mirta N. Amarilla de Benítez



FONDO DE DESARROLLO URBANO



Equipo técnico

Coordinación General:
Ing. Eduardo Beghe

Equipo Posadas:

Coordinación Ejecutiva
Arq. Lino Fornerón

Equipo de trabajo

Arq. Juan Ramón Guidura
Arq. Horacio Szeliga
Arq. Susana López
Arq. Cristina Escalada
Lic. Gen. Anahí Fleck
Prof. Valería Jaquemin
D.G. Mario Prieto

Colaboradores

Sr. Carlos Durán
Srta. Daniela Fonseca

Equipo IGC

Coordinación
Arq. Roberto Monteverde

Equipo de trabajo

Arq. Oscar Bragos
Lic. Rita Grandinetti
Lic. Patricia Nari

Colaboradores

Arq. Emiliano Guizzo

- 1. La valorización de la propiedad inmobiliaria*
- 2. Instrumentos de recuperación de plusvalías y equidad territorial*
- 3. La recuperación de plusvalías en los instrumentos de ordenamiento urbano territorial contemporáneos*
- 4. La recuperación de plusvalías en el ordenamiento urbanístico de Posadas*
- 5. Ordenanza 2963/11 Fondo de Desarrollo Urbano*



1. La valorización de la propiedad inmobiliaria

Dentro de la ciudad, los bienes inmuebles se valorizan por diferentes motivos. Factores de distinta índole confluyen en la formación de los precios de la tierra urbana; entre ellos, la localización es uno de los que más injerencia tiene. En efecto, predios de iguales dimensiones ubicados en distintos sectores de la ciudad no tienen siempre el mismo valor.

Gran parte de los ítems mencionados corresponden a acciones de obras y servicios a cargo del sector público. Ya sea en forma directa o por concesión, se trata de cuestiones que hacen a la construcción, el funcionamiento y el mantenimiento de la ciudad que queda a cargo del gobierno local y, en menor medida, del gobierno provincial.

Por lo tanto, en el proceso histórico de construcción de la ciudad, se tendrán sectores que presentan mejores condiciones de consolidación, con mayor disponibilidad de servicios e infraestructuras; mientras que otros están menos consolidados, donde la dotación infraestructural y de equipamientos aún es escasa e incipiente. Esta es una situación dada, resultado de un proceso colectivo y de inversión social que, directamente, va definiendo los valores de la tierra e, indirectamente, incidiendo en las posibilidades reales de la población para acceder a la vivienda única (la vivienda entendida como bien de uso).

El proceso de construcción de la ciudad reconoce en la obra pública una gran incidencia en el estado de situación que presentan los distintos sectores que la conforman y, por lo tanto, en la formación de los precios de la tierra. De acuerdo entonces con estas "ventajas locacionales" que fueron producidas colectivamente, se tendrán entonces diferentes precios de la tierra. En otros términos, es la comunidad en todo un proceso a lo largo del tiempo, quien, en parte, contribuye a la valorización de los bienes privados. A esto hay que agregar la valorización social sobre determinados sectores de la ciudad (independientemente de sus condiciones de dotación de servicios e infraestructuración) y las condiciones paisajísticas de algunos sitios; factores que también inciden en la formación de los precios.

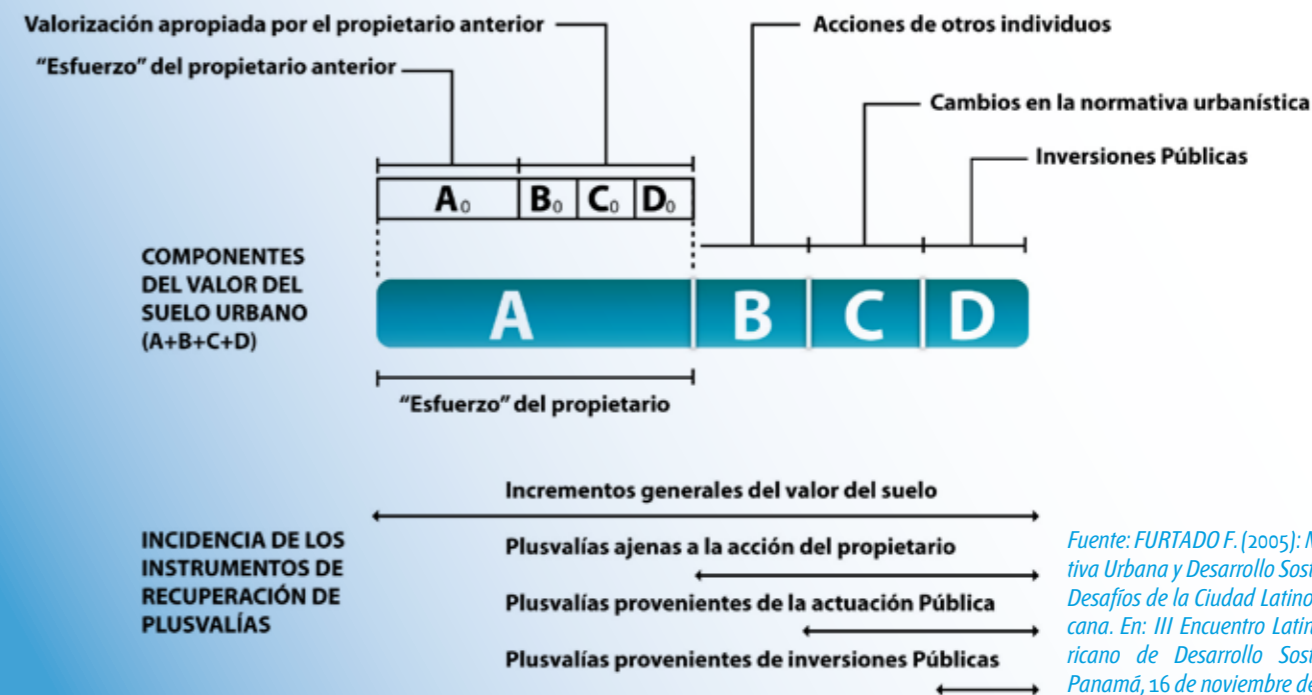


Factores externos a la propiedad privada, que tienen que ver con su localización dentro de la trama urbana, confluyen en su valorización:

- Infraestructuras y servicios
- Redes y posibilidad de conexión a las infraestructuras disponibles
- Líneas de transporte público
- Seguridad
- Recolección de residuos
- Equipamientos
- Establecimientos educativos
- Establecimientos de la salud

- Comercios, áreas comerciales, centros de compras
- Instalaciones deportivas
- Espacios públicos
- Espacios verdes
- Carácter y mantenimiento del espacio público
- Iluminación
- Paisaje
- Topografía | forestación | visuales

Esquema de valorización de lotes urbanos



En términos generales, el sector público recupera las inversiones realizadas para la ejecución de obras de pavimentación, saneamiento y tendido de redes de infraestructuras a partir de la "contribución por mejoras". Pero esta recuperación de la inversión se refiere exclusivamente a parte del costo que demandó la ejecución de la obra pública, independientemente de la valorización que esta produce, directa o indirectamente, en las propiedades involucradas en el sitio de su realización.

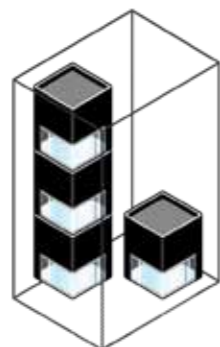
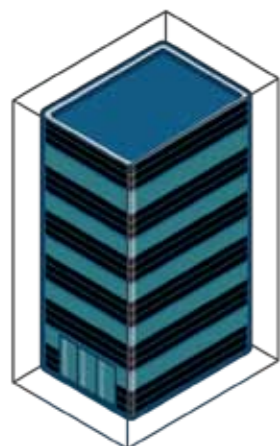
Por otro lado, los bienes inmuebles se valorizan también por cuestiones intrínsecas a la parcela: las posibilidades de uso (y de intensidad de uso) que se les asigna a los terrenos en distintos sectores de la ciudad. Pero estas condiciones no vienen dadas, no son "naturales". Es el gobierno municipal quien tiene la potestad del ordenamiento urbanístico del territorio bajo su jurisdicción. Y es a través de los instrumentos específicos del ordenamiento urbanístico, el modo en que la autoridad municipal define esas condiciones e intensidades de uso.

Para determinadas actividades (en realidad prácticamente para todas excepto para la vivienda individual en tanto bien de uso) estas posibilidades de uso de la parcela inciden también en la formación de los precios, en especial cuando estará destinada a la construcción de la vivienda como bien de cambio, o sea la vivienda entendida como mercadería.

En estos casos, cuando la autoridad municipal define las posibilidades de construcción de un terreno, esto es su "edificabilidad", está decidiendo en definitiva acerca de su "productividad" y, por lo tanto, en el plusvalor que por ello podrá tener ese terreno.

Esta valorización e incidencia en la formación de los precios de la tierra es, nuevamente, producida por el sector público pero, una vez más también, apropiada individualmente. No obstante, el gobierno municipal no recibe ninguna contraprestación en concepto de su "contribución" a la valorización producida en una parcela. Valorización que se hará efectiva en el momento de la enajenación del bien o con el inicio de un emprendimiento de acuerdo con las posibilidades de edificación otorgadas por la regulación urbanística.

En ambos casos, ya sea a través de la obra pública o a través del ordenamiento urbanístico, la propiedad se valoriza sin que para ello el propietario haya realizado alguna acción o mejora en su predio. Y, por otro lado, no retribuye de ninguna manera al sector público por la valorización obtenida (cuando esa valorización es la que hace posible la realización de un emprendimiento por el cual obtendrá un beneficio). Esta situación es la que fundamenta que, desde hace ya más de una década, se fomente la adopción por parte de los gobiernos locales de los denominados "instrumentos de captura de plusvalías" o "instrumentos de recuperación de plusvalías".



Cuando la autoridad municipal define las posibilidades de construcción de un terreno, esto es su edificabilidad, está decidiendo en definitiva acerca de su productividad y, por lo tanto, en el plusvalor que por ello podrá tener ese terreno.





2. Instrumentos de recuperación de plusvalías y equidad territorial

La puesta en práctica de instrumentos de recuperación de plusvalías urbanas debe estar asociada al concepto de cohesión y equidad territorial, entendiéndose por tal la a la promoción de un mayor equilibrio entre los distintos sectores que conforman la ciudad, con el propósito de ir corrigiendo las desigualdades que históricamente en ella se han presentado. Mayor equilibrio respecto de las condiciones básicas que hacen a la vida en la ciudad: infraestructuras, equipamientos, espacios verdes, accesibilidad y transporte. Implica (debería implicar) el acceso equitativo de los ciudadanos a los servicios que la ciudad ofrece.

Si bien la noción de cohesión territorial, y a los efectos de definir políticas, es utilizada para grandes ámbitos territoriales (países, regiones, provincias), también resulta útil para hacer referencia a las situaciones de desigualdad en el interior de la ciudad y a las políticas e instrumentos más apropiados para reducir esas brechas y diferencias internas dentro de un conglomerado urbano.

Un reciente documento de la Unión Europea plantea que "... el concepto de 'cohesión territorial' es ante todo político. Está basado en una idea central de equidad y, por lo tanto, de cohesión de territorios a una escala determinada." Es decir, el concepto de "cohesión territorial" es aplicable a diferentes dimensiones geográficas haciendo hincapié en las relaciones de solidaridad que se establecen, por ejemplo, entre distintos países, entre distintas provincias de un mismo país, entre distintas regiones dentro de una misma provincia o entre distintos sectores dentro de una ciudad.¹

En esa misma dirección, el proyecto de Ley Nacional de Ordenamiento Territorial se sustenta, entre otros principios generales, en el de la equidad del desarrollo territorial, entendido como "la creación de condiciones de equidad en el desarrollo territorial, lo cual implica el acceso igualitario de todos los habitantes a una calidad de vida digna, garantizando la accesibilidad a los equipamientos y servicios públicos necesarios para alcanzar un hábitat adecuado a todos los ciudadanos." Este principio se

¹ Para un desarrollo del concepto de "cohesión territorial" y los mecanismos de solidaridad entre distintos ámbitos territoriales, véase: CRPM (2008): Cohesión Territorial. Elementos para enfocar el concepto y hacerlo operativo. Rennes, Nota técnica de la Secretaría General de la CRPM

complementa con el de la ciudad como producto colectivo, en tanto "la ciudad es un espacio de producción social derivado del esfuerzo colectivo, hecho que da la responsabilidad al Estado de distribuir equitativamente los costos y beneficios del proceso urbanizador entre los actores públicos y privados." (Artículo Nº 6 Principios Rectores) Esto es, el principio de equidad y cohesión territorial es el que habilita a la búsqueda de mecanismos que permitan una distribución equitativa de los costos de construcción de la ciudad entre los distintos actores intervinientes en el proceso de urbanización.

Este principio establecido por el proyecto de Ley Nacional de Ordenamiento Territorial está íntimamente relacionado con recomendaciones



"la creación de condiciones de equidad en el desarrollo territorial, lo cual implica el acceso igualitario de todos los habitantes a una calidad de vida digna, garantizando la accesibilidad a los equipamientos y servicios públicos necesarios para alcanzar un hábitat adecuado a todos los ciudadanos."

del Foro Social Mundial. Al respecto, vale recordar que la "Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad", en su Artículo II Principios y Fundamentos Estratégicos del Derecho a la Ciudad (Título 2 Función Social de la Ciudad y de la Propiedad Urbana) propone que "Las ciudades deben inhibir la especulación inmobiliaria mediante la adopción de normas urbanas para una justa distribución de las cargas y los beneficios generados por el proceso de urbanización y la adecuación de los instrumentos de política económica, tributaria y financiera y de los gastos públicos a los objetivos del desarrollo urbano, equitativo y sustentable. Las rentas extraordinarias (plusvalías) generadas por la inversión pública, actualmente capturadas por empresas inmobiliarias y particulares, deben gestionarse en favor de programas sociales que garanticen el derecho a la vivienda y a una vida digna a los sectores que habitan en condiciones precarias y en situación de riesgo".

La ciudad contemporánea presenta en su interior territorios "en desventaja", ya sea por la carencia de servicios con los que otros sectores de la ciudad cuentan, como por las limitaciones de conectividad para poder acceder a ellos cuando se encuentran en otros sectores. Territorios donde tampoco hay inversiones ni renovación urbana sino carencias y espacios públicos que se degradan. Territorios que dan cuenta de la concentración espacial de la pobreza; donde la presencia del estado es débil y, por lo tanto, más vulnerables al avance de la informalidad y, también, del delito. Territorios donde la exclusión social es la norma; una exclusión social que se origina fundamentalmente a partir del desempleo y que, estadísticamente, se expresa en las cifras de hogares con necesidades básicas insatisfechas de la Encuesta Permanente de Hogares.

Si, como se ha dicho, el concepto de cohesión territorial alude a mecanismos de solidaridad que se establecen entre distintos sectores de la ciudad con el propósito de reducir las diferencias entre ambos, los instrumentos de recuperación de plusvalías resultan ser una herramienta apropiada para la puesta en práctica de una política urbana más equitativa, pero nunca la política urbana en sí misma.

De todas maneras, los mecanismos de solidaridad se manifiestan concretamente en la definición expresa del destino de los montos provenientes de la recuperación de plusvalías que habrán de distribuirse en los sectores de la ciudad más carentes. Bancos de Tierras o Fondos de Desarrollo Urbano suelen ser los formatos utilizados para recibir y redistribuir esos montos (o sus equivalentes en tierras, espacios públicos u obras de infraestructura).



Referenciar estas modalidades en la gestión de la ciudad en el principio de equidad territorial implica favorecer una integración más homogénea del territorio urbano, apostando a los equilibrios internos. Este también significa desconcentrar servicios y una asignación más racional, más equitativa de los, escasos o no, recursos presupuestarios.





3. La recuperación de plusvalías en los instrumentos de ordenamiento urbano territorial contemporáneos

En el país, distintas iniciativas ya se han puesto en marcha respecto de este nuevo tipo de instrumentos con los cuales se pretende dotar a los gobiernos municipales para hacer más eficiente la gestión de las ciudades, como un medio más de lograr un medio urbano más equitativo que quiebre la tendencia creciente a la fragmentación interna y a la formación de áreas excluidas (y de excluidos) de una calidad de vida urbana aceptable. Los primeros casos de puesta en práctica de estos instrumentos corresponden a gobiernos locales antes de su consideración por parte de leyes del orden provincial o nacional.

Propuestas de leyes en los ámbitos nacionales y provinciales, leyes provinciales de ordenamiento territorial, planes urbanos, ordenanzas específicas dan cuenta que, progresivamente, este tipo de instrumentos está siendo incorporado al elenco normativo con los cuales los municipios pueden llevar adelante las políticas urbanas que orientan la gestión de sus territorios.

Este último aspecto recupera las formulaciones del IV Laboratorio del Instituto de Gestión de Ciudades respecto de una de las principales estrategias a seguir por los estados municipales: "incorporar los instrumentos de compensación (de recuperación de plusvalías) dentro del elenco de los instrumentos del ordenamiento urbanístico; elaborar planes de ordenamiento territorial; elaborar planes especiales para el desarrollo de las infraestructuras; establecer criterios de transparencia para la formulación de convenios urbanísticos entre el sector público y operadores privados para el desarrollo de nuevos proyectos de urbanización..."



3.1 Ámbito Internacional - Principales antecedentes.

Naciones Unidas 13|12|1991. Observación Nº 4" del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC) puntos 8 "b" y 11.

"Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura. Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de

eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia" y "Los Estados Partes deben otorgar la debida prioridad a los grupos sociales que viven en condiciones desfavorables concediéndoles una atención especial. Las políticas y la legislación, en consecuencia, no deben ser destinadas a beneficiar a los grupos sociales ya aventajados a expensas de los demás..."

Foro Social Mundial. Porto Alegre 2005. "Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad": artículos 2.1 y 2.5.

"Como fin principal, la ciudad debe ejercer una función social, garantizando a todos sus habitantes el usufructo pleno de los recursos que la misma ciudad ofrece... Las ciudades deben inhibir la especulación inmobiliaria mediante la adopción de normas urbanas para una justa distribución de las cargas y los beneficios generados por el proceso de urbanización y la adecuación de los instrumentos de política económica, tributaria y financiera y de los gastos públicos a los objetivos

del desarrollo urbano, equitativo y sustentable. Las rentas extraordinarias (plusvalías) generadas por la inversión pública, -actualmente capturadas por empresas inmobiliarias y particulares-, deben gestionarse en favor de programas sociales que garanticen el derecho a la vivienda y a una vida digna a los sectores que habitan en condiciones precarias y en situación de riesgo."

Colombia. Ley de Desarrollo Territorial 388 de 1997: Capítulo IX "Participación en Plusvalía".

Establece que "las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación 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 mejora-

miento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital", definiendo a su vez, a aquellos Hechos Generadores de Plusvalía Urbana: La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana, la consideración de parte del suelo rural como suburbano, el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

Ordenanza Fiscal Nº 5: "Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana", Ayuntamiento de Málaga, España, 2008.

"Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana ubicados en el término municipal de Málaga y que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de su

propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos."

3.1 Ámbito nacional

Proyecto de Ley Nacional de Ordenamiento Territorial - 2010

Proyecto de ley presentado por el Concejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial define a la recuperación pública de plusvalías como la "recuperación de los mayores valores inmobiliarios producidos en el proceso de desarrollo territorial y generados como consecuencia de la inversión pública o

cambios normativos generados en cualquier instancia estatal, las directrices de planificación y las determinaciones del ordenamiento del territorio." (Artículo Nº 6 Principios rectores).

Proyecto de Ley Nacional de Desarrollo Territorial (2011)

Propone instrumentos de recuperación de plusvalías urbanas, con la finalidad de lograr una distribución equitativa de las cargas y los beneficios del proceso de urbanización.

El proyecto de ley, en su Artículo Nº 27 (Contribución por mejoras y/o por valorización del suelo) establece la posibilidad de un municipio de incorporar el cobro de un tributo por la mayor valorización que la ejecución de una obra

pública o una decisión administrativa (regulación urbanística) genere en un bien inmueble

También incluye la obligatoriedad de todo proyecto de urbanización de destinar, un mínimo del 30 % del suelo asignado al uso residencial, para destinarlo a vivienda pública o vivienda de carácter social.

3.1 Ámbito provincial

Ley Nº 8051 de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Mendoza (2009)

Esta ley es la primera ley de ordenamiento territorial provincial que establece el derecho a la recuperación de las denominadas plusvalías urbanas, estableciendo expresamente, en su Artículo Nº 54 (Capítulo 10º "De las medidas económicas y tributarias para el ordenamiento territorial) que la autoridad de aplicación deberá "ajustar los instrumentos fiscales para la corrección de las

distorsiones generadas por la especulación inmobiliaria, la debida internalización de las externalidades y la recuperación de la plusvalía." Plusvalía entendida como los "incrementos del valor inmobiliario, generados a través de las acciones públicas ejecutadas por el Estado y atribuibles a los esfuerzos de la comunidad pero, percibidos por el sector privado."

Proyecto de Ley de Ordenamiento y Gestión Territorial de la Provincia de Tierra del Fuego (2011)

Este proyecto de ley propone la utilización de los denominados instrumentos de plusvalías tanto por parte del gobierno provincial como por parte de los gobiernos locales y se denomina "derecho por calificación del suelo", entendido como la "retribución que el propietario de un inmueble debe abonar por la calificación del suelo de su propiedad como apto para el desarrollo de un proyecto o emprendimiento.", indicando la forma de cálculo del monto de la retribución, las distintas posibilidades de pago y el destino de los fondos recaudados: el "Fondo Provincial de Desarrollo Territorial", entendido como un instrumento financiero destinado a la ejecución de obras vinculadas con el ordenamiento y

la gestión del territorio provincial.

Para los ámbitos de los gobiernos locales, propone la "Compensación por Regulación Urbanística", contemplando el momento de realización del pago y el destino: el Fondo de Desarrollo Urbano, instrumento destinado a financiar la ejecución de obras vinculadas a urbanizaciones, infraestructuras y equipamientos en aquellos sectores de la ciudad que presentan condiciones deficitarias, con el propósito de propender a un desarrollo más equitativo y equilibrado de la ciudad en su conjunto.

Proyecto de Ley de Promoción del Hábitat Popular (Provincia de Buenos Aires, 2011)

Este proyecto indica que las directrices generales de las políticas de hábitat de la provincia son una función y responsabilidad pública y deben garantizar la justa distribución de las cargas y los beneficios generados por el proceso de urbanización. De acuerdo con ese principio, define la cesión obligatoria del 10 % de la superficie de los predios comprendidos dentro de un emprendimiento

privado de vivienda, que podrá tener otra localización distinta a la del emprendimiento en cuestión o también podrá canjearse por el pago en efectivo de un monto equivalente al valor de la tierra a ceder. Además establece el derecho del municipio a participar de la valorización de una propiedad cuando esta sea el resultado de una decisión de la autoridad local.



3.1 Ámbito municipal

Malvinas Argentinas

Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de Malvinas Argentinas 2005 – 2015 (PODUMA) - Ordenanza N° 766 (2004)

Define el elenco de instrumentos con los cuales la autoridad municipal contará para llevar adelante el ordenamiento y la gestión del territorio del Partido. Entre los instrumentos tributarios, de financiación y de ejecución se mencionan las denominadas "aportaciones urbanísticas" que corresponden a la contribución exigible al propietario del bien inmueble por acciones de urbanización y/o edificación, y por valorización del suelo o inmueble como consecuencia de actuaciones administrativas, que son las que corresponden a la recuperación de las plusvalías

urbanas. También se reconoce a las "aportaciones concertadas", que surgen de los convenios urbanísticos celebrados entre el Ejecutivo Municipal y los inversores privados. En estos casos, las aportaciones podrán ser en dinero o en tierras u obras, pudiendo estas últimas realizarse en otro sector de la ciudad que no corresponda al del emprendimiento. Las aportaciones en dinero deben destinarse al Fondo de Desarrollo Urbano con cargo establecido.

Código Urbano de Malvinas Argentinas (CUMA) – Ordenanza N° 767 (2004) – Ordenanza modificatoria N° 854 (2005)

En lo que respecta a la recuperación de plusvalías urbanas, el código urbano vuelve a enunciar los instrumentos ya indicados en el Plan de Ordenamiento. Los procedimientos a seguir respecto del cálculo y pago de la aportación urbanística y las aportaciones concertadas se resuelven luego en las ordenanzas modificatorias de la Ordenanza Fiscal y Tarifaria (Ordenanza N° 648|03) que anualmente se

sancionan. En la Ordenanza Modificatoria N° 1157|09 (Ordenanza Fiscal 2010) en su Capítulo XXI referido al tributo por contribución por mejoras (las "aportaciones urbanísticas") se establecen los hechos y bases imponibles, los contribuyentes y la oportunidad de pago.

Código Urbano de Malvinas Argentinas (CUMA) – Ordenanza N° 767 (2004) – Ordenanza modificatoria N° 854 (2005)

Rosario

Plan Urbano Rosario 2007 – 2017

Da cuenta del derecho que tiene la Municipalidad a recibir una retribución por la valorización de los inmuebles, cuando esta sea el resultado de la definición de indicadores de regulación urbanística. Al respecto, indica que "cuando, como resultado de la aplicación de las indicaciones de un Plan Especial o Plan de Detalle... se verifiquen mayores beneficios para los particulares involucrados, la Municipalidad de Rosario podrá establecer mecanismos de compensación económica. Estas compensaciones quedarán establecidas en un convenio que deberá ser remitido para su aprobación al Concejo Municipal." (Artículo N° 25 Compensaciones del Plan 2007 – 2017)

En su versión 2010 – 2020, el plan indica que los beneficios que se obtienen con el desarrollo urbano sean equitativamente redistribuidos en el conjunto de la comunidad y establece la figura del uso de "mayor aprovechamiento urbanístico o edilicio". De esta manera, se pretende que quienes se han visto más beneficiados con las regulaciones urbanísticas retribuyan por tales beneficios mediante una "compensación". Por su lado, aquellos que se han visto "afectados" por la política de preservación patrimonial tendrán la posibilidad de recibir un subsidio, que contribuye a compensar una determinación que se establece sobre el privado en pos de un beneficio colectivo.

Recalificación normativa para los lotes frentistas a Avenida de la Libertad y Avenida del Huerto - Ordenanza N° 7.799 (2004)

Pone en práctica por primera vez en el país un instrumento de recuperación de plusvalías. Se fija una altura base y una altura máxima para las parcelas comprendidas en el ámbito de aplicación. Para construir por sobre la altura base establecida y hasta la altura máxima, el emprendedor debe acogerse al "régimen especial para la autorización de mayor aprovechamiento por incremento de altura", que estable-

ce la autorización al propietario a hacer uso de un mayor aprovechamiento de la capacidad constructiva del lote por incremento de altura mediante el pago de una contribución compensatoria. La Ordenanza también establece el modo de calcular el monto de la contribución compensatoria y el destino de los fondos obtenidos.

Reordenamiento Urbanístico del Área Central – Ordenanza N° 8.243 (2008)

Establece una altura máxima para toda el área, excepto en los denominados tramos de preservación (la altura máxima es menor a la general) y en los tramos de completamiento (la altura máxima es mayor a la general), donde actúa como altura base y se establece que para hacer uso del indicador de mayor altura en

estos tramos se deberá proceder de acuerdo con lo establecido en el "Régimen especial para autorización de mayor aprovechamiento por incremento de altura", dispuesto por Ordenanza N° 7.799|04. La misma situación se presenta respecto de los lotes frentistas ubicados en el sector denominado "Frente Costero".

Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central – Ordenanza N° 8.244 (2008)

En esta propuesta de reordenamiento urbanístico para el denominado primer anillo perimetral se identifican áreas de tejido que tienen una altura máxima de edificación mientras que los corredores urbanos tienen alturas máximas mayores a las de los tejidos. La construcción con estos indicadores máximos en los corredores se autoriza según el procedimiento ya visto en las ordenanzas ante-

riores: el "Régimen especial para autorización de mayor aprovechamiento por incremento de altura", dispuesto por la Ordenanza N° 7.799|04. En estos casos, las alturas máximas de las áreas de tejido se asimilan a la altura base de la ordenanza antes indicada.

San Carlos de Bariloche

Derecho de participación municipal en renta urbana diferencial generada por acciones urbanísticas - Ordenanza N° 2.080 (2010)

El fundamento de esta Ordenanza es recuperar para la comunidad una parte de la valorización inmobiliaria que se apropia el sector privado a partir de la inversión pública, y le otorga a la Municipalidad de San Carlos de Bariloche el derecho a participar de la renta diferencial que se genere en un mayor valor del inmueble ajeno

a las acciones realizadas por el propietario, y que se produce como consecuencia de la modificación en los indicadores urbanísticos. Las formas de pago son la ejecución de obra pública y la transferencia de tierras al Municipio, que pasarán a formar parte del Banco de Tierras Municipal.

General Roca

Plan Director de la Ciudad de General Roca, 2002. Capítulo XVIII, Sección 2 "Fondo de Desarrollo Urbano".

Establece la creación del Fondo de Desarrollo Urbano en el ámbito del Municipio de General Roca, determinando el destino de lo recaudado mediante este instrumento, como ser la conformación de un Banco de Tierras, ejecución de infraestructuras, la regularización dominial, etc.; así como el origen los recursos que confor-

maran dicho fondo, entre los que se destacan "La participación municipal en las rentas urbanas que genere la acción urbanística..." entendida como el conjunto de normas de regulación del uso del suelo dictadas por el propio municipio.



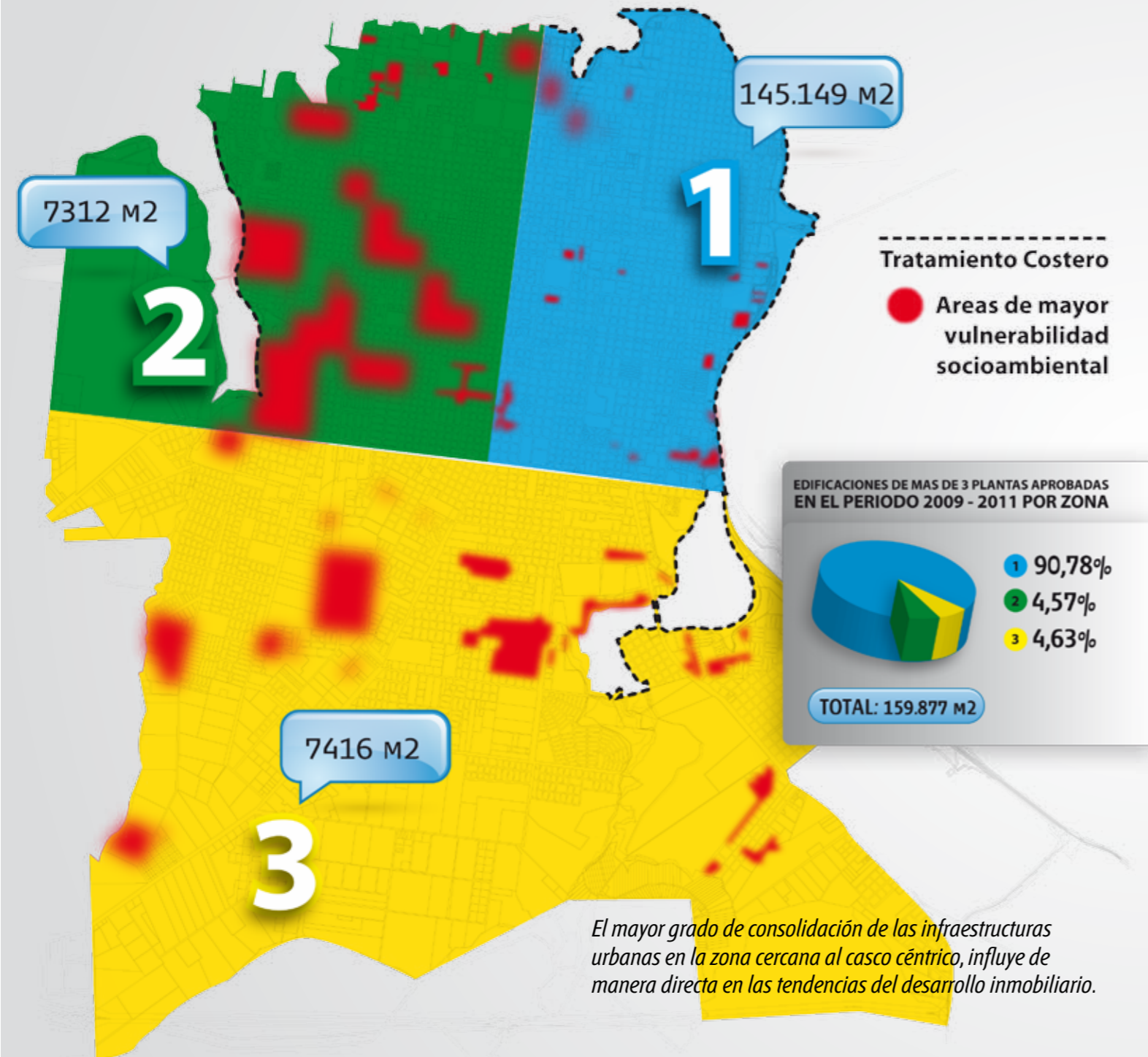
4. La recuperación de plusvalías en el ordenamiento urbanístico de Posadas

En ocasión de la preparación de la "Ordenanza de Ordenamiento Urbanístico del Frente Fluvial de la Ciudad de Posadas" se presenta la oportunidad de disponer de este tipo de instrumentos de recuperación de plusvalías tal como otras ciudades argentinas ya lo vienen haciendo, en particular Rosario. El propósito por el cual se recomienda el uso de estos instrumentos es el que se indica al inicio de este documento: propender a una mayor equidad y cohesión territorial.

La definición de políticas urbanas que se orienten hacia la consecución de ese principio contempla, necesariamente y entre otras cuestiones, el establecimiento de mecanismos de solidaridad entre los distintos sectores que conforman la ciudad. Por tal motivo, en la presentación y fundamentación del proyecto de Ordenamiento Urbanístico del Frente Fluvial de la Ciudad de Posadas (Ord. 2916/11) se indica que "es necesario orientar el desarrollo de la ciudad de acuerdo con una estrategia de ordenamiento territorial que se sustente en principios de equidad y sostenibilidad en el tiempo de modo tal que parte de la plusvalía que se genera en los sectores más favorecidos se canalicen hacia otros sectores de la ciudad para revertir progresivamente situaciones deficitarias en la dotación de servicios, equipamientos e infraestructuras."

Tal como se ha visto, los mecanismos de solidaridad se hacen efectivos si se dispone de los instrumentos de gestión apropiados que hagan posible la recuperación de esas plusvalías urbanas generadas en los sectores de la ciudad "más favorecidos", por un lado, y, su redistribución hacia aquellas zonas que, históricamente, han permanecido "más olvidadas" por el otro.

En esta ocasión, y teniendo en cuenta los distintos casos vigentes y propuestos por leyes y normas de distintas provincias y ciudades, se asume que la solución más justa y equitativa, y sin riesgos de decisiones arbitrarias, es la que se asemeja a la idea de "suelo creado": valores básicos generales para toda la ciudad y valores diferenciales que varían según los distintos sectores que se identifican internamente a los efectos de su regulación urbanística. En ese sentido, la adopción de esta modalidad respecto de los instrumentos de recuperación de plusvalías, se entiende que ofrecerá mayor transparencia en los procedimientos referidos a la aplicación de estos instrumentos.

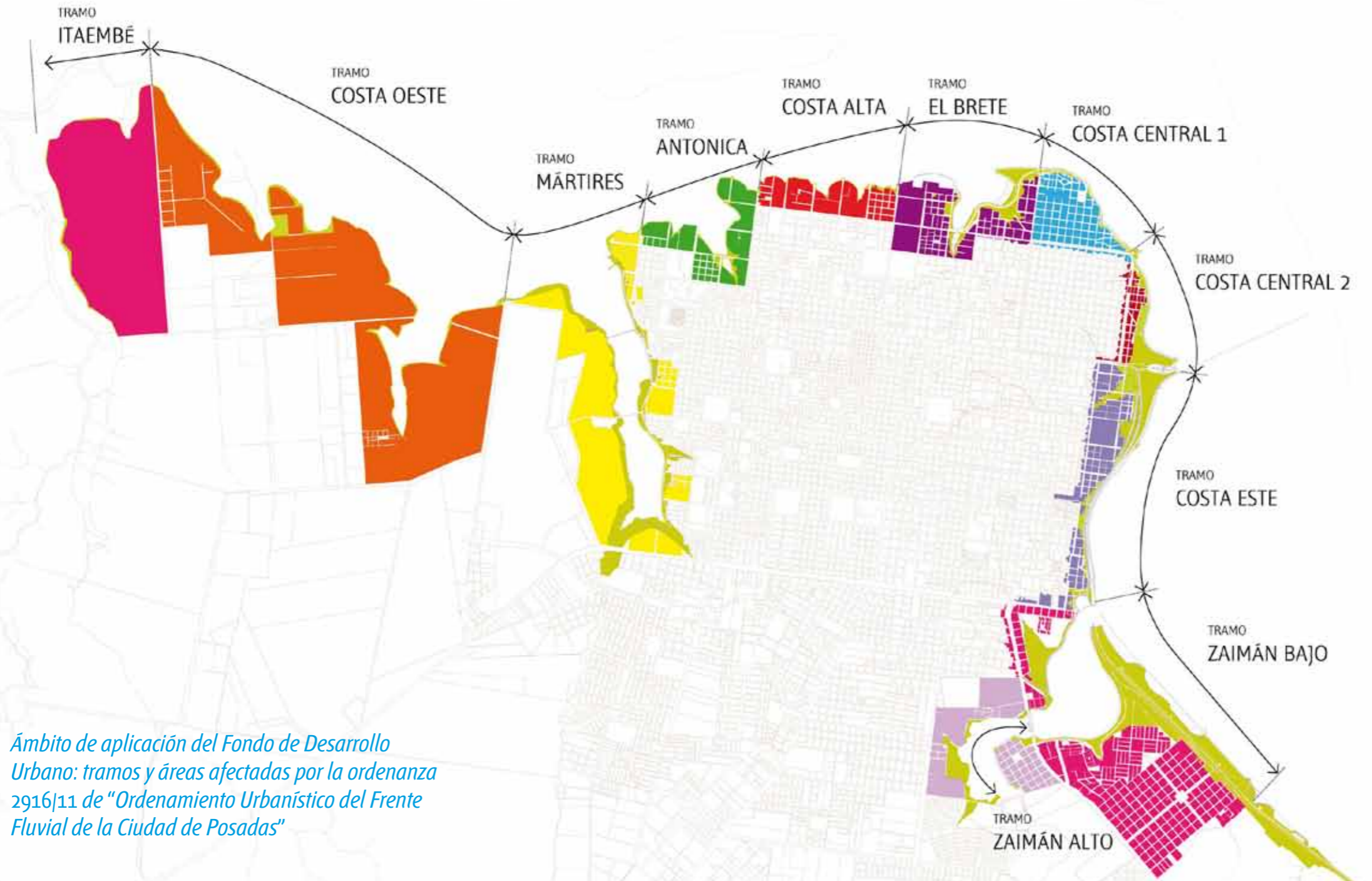


Áreas vulnerables localizadas en el sector oeste de la ciudad



Áreas de mayor desarrollo localizadas en torno al casco céntrico





Ámbito de aplicación del Fondo de Desarrollo Urbano: tramos y áreas afectadas por la ordenanza 2916/11 de "Ordenamiento Urbanístico del Frente Fluvial de la Ciudad de Posadas"

La propuesta consiste en establecer una altura máxima general considerada como altura base para todo el ámbito territorial comprendido dentro del Frente Fluvial (definición que puede extenderse a toda la ciudad). Esta altura base (9 metros) contempla la edificación de una vivienda individual o de vivienda colectiva de baja densidad e, incluso, de establecimientos comerciales o productivos de pequeño y mediano porte. De esta manera, queda garantizado que la construcción de la vivienda unifamiliar (la vivienda como bien de uso) estará expresamente excluida de las situaciones en las cuales se aplicará el instrumento de recuperación de plusvalías.



Por fuera de esta altura base, se fijan los "indicadores diferenciales", referidos a las alturas máximas de edificación admitidos en los distintos sectores identificados (áreas, corredores, frentes y bordes). De acuerdo con el principio de sostenibilidad y equidad territorial, el uso de estos indicadores diferenciales será oneroso. La contribución por el uso de indicadores urbanísticos diferenciales se calculará en función de la superficie excedente que se construirá por encima de la altura base. Progresivamente, en la medida en que se incrementa la altura, se irá incrementando el porcentaje a aplicar sobre el monto correspondiente a la superficie excedente.



En síntesis, la propuesta de contribución por el uso de indicadores diferenciales es:

-Justa y equitativa, ya que se define un umbral único para todo el ámbito de aplicación de la Ordenanza.

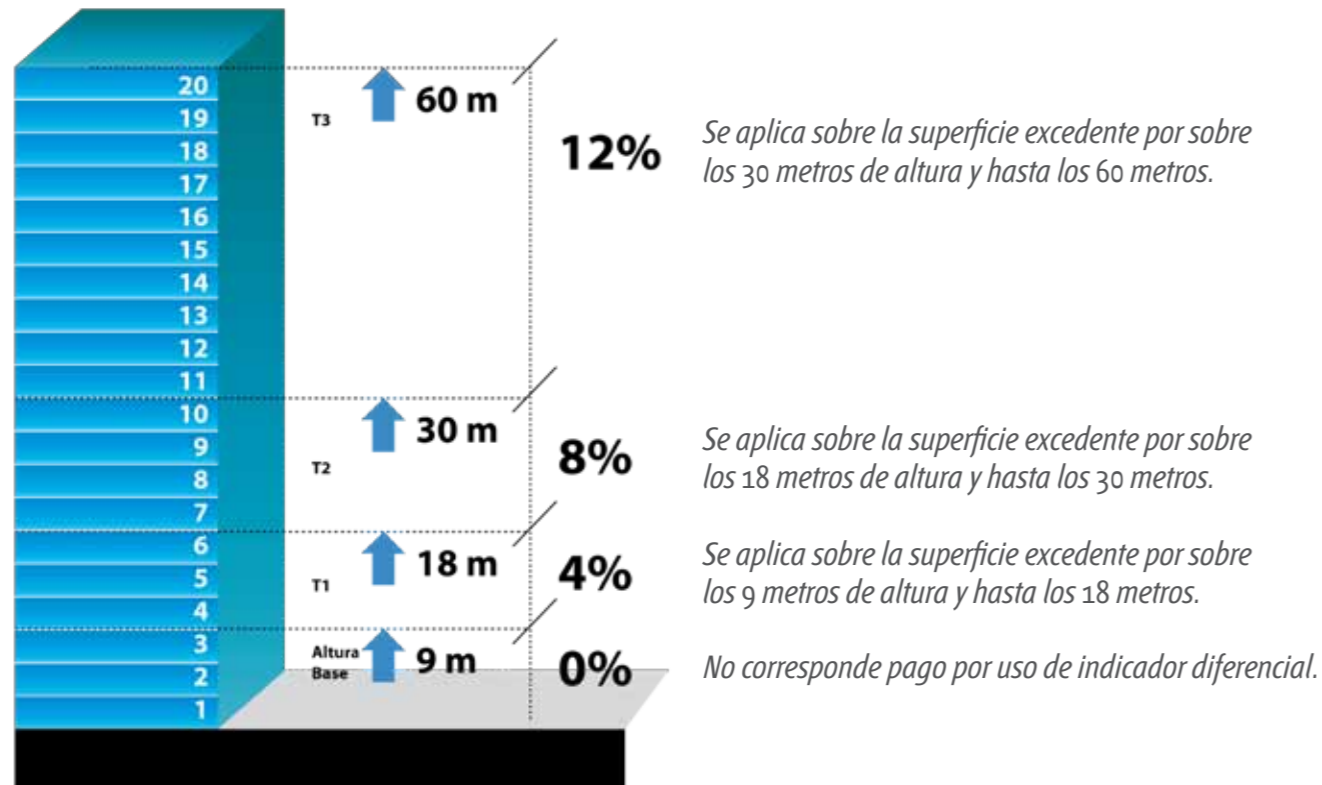
-Transparente en sus mecanismos, ya que no se reduce solamente a situaciones especiales que pueden definirse arbitrariamente.

-Razonable, ya que contempla el aumento progresivo de los montos a pagar por el uso de los indicadores diferenciales.

-Flexible, ya que plantea distintas modalidades de pago de la contribución.

-Solidaria, ya que, a partir de la creación del Fondo de Desarrollo Urbano garantiza su redistribución hacia sectores menos favorecidos de la ciudad.

Esquema de aplicación que ilustra la condición progresiva del cálculo del monto de compensación por utilización de indicadores urbanísticos diferenciales.



Para el pago de la contribución por el uso de los indicadores diferenciales, el proyecto de Ordenanza contempla distintas modalidades:

- en efectivo;
- en tierras dentro del área urbanizada por un valor equivalente al monto que corresponda pagar;
- en obra pública (espacios públicos, servicios infraestructurales, equipamientos colectivos).

De acuerdo con el principio de solidaridad entre los distintos sectores de

la ciudad, el destino de estas recaudaciones será el "Fondo de Desarrollo Urbano" que se crea con el propósito de dotar a la Municipalidad de Posadas de un instrumento financiero adecuado para actuar en la ejecución de obras vinculadas con la urbanización, infraestructuras y equipamientos en aquellos sectores de la ciudad que presentan condiciones deficitarias al respecto y, de esta manera, propender a un desarrollo más equitativo y equilibrado de la ciudad en su conjunto.



Los recursos afectados al Fondo de Desarrollo Urbano se destinarán a la financiación de la ejecución de obras vinculadas a la urbanización, infraestructuras y equipamiento de aquellos sectores de la ciudad que presentan condiciones deficitarias al respecto, incluyendo:

- Adquisición de propiedades inmuebles con destino al uso público, equipamientos necesarios, adquisición de instalaciones complementarias, muebles, equipos y accesorios a la finalidad, construcción de centros comunitarios, sanitarios, deportivos, educativos, recreativos y/o de viviendas públicas.

- Ejecución de obras básicas de infraestructura, adecuación de espacios públicos, equipamientos y/o de viviendas públicas en acciones que impliquen renovación urbanística de áreas degradadas.

Inversión Pública para obras viales y pluviales en una chacra tipo del Municipio de Posadas. Equivalente a 16 manzanas y 2100 metros lineales de calles.



EJEMPLO DE APLICACIÓN EDIFICIO DE 20 PLANTAS

Planta de 250 m² Mas de 9 plantas
(Ascensor = 3.770 \$/m²)

Para el cálculo de aporte por compensación se ha considerado idéntico costo de obra al aplicado en el cálculo de derechos de construcción.

Altura (m)	Superficie (m ²)	Costo (\$)	Compensación (\$)
60 m (12%)	2500	9.425.000	1.131.000
30 m (8%)	1000	3.770.000	301.600
18 m (4%)	750	2.827.500	113.100
9 m (0%)	750	2.827.500	0
Total	5000 m²	\$ 18.850.000	\$ 1.545.700

Total Superficie construida= 5.000 m²
 Total costo real de construcción = \$ 21.500.000
 Costo de Construcción \$ 4300/m²
 Total costo terreno = \$ 3.560.000
 800 m² x 4.450 \$/m²
 Total costo real de inversión = \$ 25.060.000
 TOTAL COSTO CONSTRUCCIÓN + TOTAL COSTO TERRENO
 Total costo compensación = \$ 1.545.700
 Total venta inmobiliaria = \$ 40.000.000
 PRECIO DE VENTA = \$ 8.000/m²
 Relación compensación / venta inmobiliaria = 3,86%

EJEMPLO DE APLICACIÓN EDIFICIO DE 9 PLANTAS

Planta de 200 m² Hasta 9 plantas
(Ascensor = 2.990 \$/m²)

Para el cálculo de aporte por compensación se ha considerado idéntico costo de obra al aplicado en el cálculo de derechos de construcción.

Altura (m)	Superficie (m ²)	Costo (\$)	Compensación (\$)
27 m (8%)	600	1.794.000	143.520
18 m (4%)	600	1.794.000	71.760
9 m (0%)	600	1.177.800	0
Total	1800 m²	\$ 4.765.800	\$ 215.280

Total Superficie construida= 1.800 m²
 Total costo real de construcción = \$ 5.580.000
 Costo de Construcción \$ 3100/m²
 Total costo terreno = \$ 1.602.000
 360 m² x 4.450 \$/m²
 Total costo real de inversión = \$ 7.182.000
 TOTAL COSTO CONSTRUCCIÓN + TOTAL COSTO TERRENO
 Total costo compensación = \$ 215.280
 Total venta inmobiliaria = \$ 11.214.000
 PRECIO DE VENTA = \$ 6.230/m²
 Relación compensación / venta inmobiliaria = 1,92%

EJEMPLO DE APLICACIÓN EDIFICIO DE 5 PLANTAS

Planta de 200 m² Hasta 9 plantas
(Ascensor = 2.990 \$/m²)

Para el cálculo de aporte por compensación se ha considerado idéntico costo de obra al aplicado en el cálculo de derechos de construcción.

Altura (m)	Superficie (m ²)	Costo (\$)	Compensación (\$)
15 m (4%)	400	1.196.000	\$47.840
9 m (0%)	600	1.794.000	0
Total	1000 m²	\$ 2.990.000	\$ 47.840

Total Superficie construida= 1.000 m²
 Total costo real de construcción = \$ 3.100.000
 Costo de Construcción \$ 3100/m²
 Total costo terreno = \$ 1.602.000
 360 m² x 4.450 \$/m²
 Total costo real de inversión = \$ 4.702.000
 TOTAL COSTO CONSTRUCCIÓN + TOTAL COSTO TERRENO
 Total costo compensación = \$ 47.840
 Total venta inmobiliaria = \$ 6.230.000
 PRECIO DE VENTA = \$ 6.230/m²
 Relación compensación / venta inmobiliaria = 0,76%

PLAN ESTRATÉGICO POSADAS 2022



Frente Fluvial
 CIUDAD DE POSADAS • ORDENAMIENTO URBANÍSTICO

PUAP Plan Urbano Ambiental Posadas

POLÍTICAS DE INTERVENCIÓN
 Proyectos + Programas + Instrumentos



El Fondo de Desarrollo Urbano en el marco del Plan Estratégico Posadas 2022

La construcción del Plan Estratégico Posadas 2022, a través de las propuestas incluidas en sus Ejes, Programas y Proyectos, ha dado lugar a un conjunto de iniciativas que propician el desarrollo urbano de la ciudad a partir de diferentes formas de actuación sobre el territorio, teniendo como premisa un desarrollo equilibrado, y un crecimiento inclusivo y sostenible tal como lo expresa la Visión construida de manera colectiva en el proceso participativo llevado adelante en el marco de dicho Plan.

Son estas el resultado del trabajo realizado desde julio de 2008, momento en que el Consejo Fundador del Plan Estratégico Posadas 2022 se constituyó como tal y decidió abordar una amplia tarea para dotar a la ciudad de un plan integral que, con la mirada puesta en el mediano y largo plazo, sienta las bases para el crecimiento de Posadas y el bienestar de todos sus ciudadanos.

El aporte realizado por las diferentes instituciones participantes del proceso de construcción del PEP 2022 - Cámaras, Asociaciones, Colegios Profesionales, etc., a través de las consideraciones y sugerencias recogidas por los equipos técnicos, no han hecho sino reforzar estas intenciones de dotar a la Ciudad de modernos instrumentos para la gestión urbana, comprendiendo el rol que ocupa Posadas como capital de Provincia y cabecera del área metropolitana, de generar condiciones urbanas que se constituyan en un ejemplo positivo para la zona de influencia y ante la dinámica propia de la ciudad.

La priorización de Proyectos llevada adelante por los participantes de los Plenarios Ciudadanos realizados entre Abril de 2010, ha posibilitado la construcción de una Agenda de Gobierno que toma como uno de sus elementos centrales a la Gestión Urbano Ambiental con un acento puesto en la Integración Urbano-Social.





Visión PEP 2022



“Posadas, centro regional de turismo y servicios, reconocida como ciudad cultural y polo de innovación con desarrollo productivo, que promueve el **crecimiento inclusivo y sostenible**, posicionada como el Gran Portal Urbano de la Selva Misionera.”

Programas y Proyectos vinculados

Eje Estratégico 1: Integración urbana y calidad ambiental

Programa 1.1.: Desarrollo urbano

Proyectos

1.1.1. Plan de ordenamiento urbano

Genera lineamientos urbanísticos que interpretan y actúan sobre los procesos de transformación de la ciudad, definiendo las pautas para que su desarrollo resulte equilibrado, tanto para la demanda presente como para el crecimiento futuro.

El proyecto propicia el **desarrollo ordenado del territorio**, con una clara delimitación de su planta urbana, **una extensión programada de las infraestructuras**, modernas relaciones con la producción, los servicios y

el trabajo, previsión del crecimiento habitacional, de los espacios públicos, con **uso y ocupación racional del suelo**, contribuyendo al mismo tiempo a la preservación del medio ambiente. Deberá marcar los proyectos determinantes para el nuevo orden urbano y aquellos **instrumentos normativos** que permitan llevar adelante el plan, orientando la inversión privada y pública.

1.1.3. Plan maestro de infraestructuras

Define el **completamiento** de forma equilibrada y ordenada de las **infraestructuras** para el desarrollo de servicios y la preservación del medio ambiente, siguiendo criterios de **racionalidad técnica y económica**.

El proyecto busca dotar de infraestructuras básicas a la ciudad, de manera sustentable y equilibrada, permitiendo la preservación y calidad del medioambiente para el desarrollo de actividades y de una vida sa-

ludable. Para esto será determinante la articulación de los organismos públicos y empresas proveedoras de servicios urbanos, estableciendo acciones conjuntas en torno a la definición de las obras. Otra cuestión a resolver es el **saneamiento de los arroyos urbanos** que atraviesan sectores densamente poblados, consideración importante ante la elevación de la cota por la Represa de Yacretá y las fuertes precipitaciones en la región.

Programa 1.4.: Completamiento e Integración Urbana

Proyectos

1.4.3. Centros de inclusión territorial

Desarrolla programas integrales **actuación en los barrios**, contemplando acciones sociales, ambientales y el **mejoramiento de las infraestructuras y equipamientos comunitarios**. Modificando las condiciones de fragmentación urbana y social logrando una mayor calidad de vida, **igualdad y accesibilidad de los vecinos a los servicios**.

Las acciones están orientadas a la inclusión y consolidación de los ba-

rios más vulnerables de la ciudad, por lo tanto su proceder estará fuertemente orientado por las condiciones sociales, urbanas y económicas de los diversos barrios. Su desarrollo implica un diagnóstico ajustado del territorio a intervenir, la definición de acciones articuladas, y participación de amplios sectores institucionales y sociales.

Eje Estratégico 4: Modernización municipal y participación

Programa 4.1.: Gobierno Municipal moderno y estratégico

Proyectos

4.1.1. Fortalecimiento estratégico municipal

Busca lograr una gestión municipal moderna, que incorpore **nuevas herramientas para la gestión** y la toma de decisiones municipales, con directivos estratégicos y proactivos.

Para ello será necesaria la **creación de instrumentos** que, por un lado, aborden **temas críticos del desarrollo de la ciudad**, y por otro, dispongan de información de calidad para el diseño, gestión y monitoreo de

políticas públicas. Se propone: La constitución de Equipos de Actuación Estratégica así como la implementación de los mecanismos para su funcionamiento; identificación de la información crítica para la toma de decisiones; diseño del sistema de información, así como la identificación y fortalecimiento de los circuitos de comunicación permanente en todas las áreas involucradas.

4.1.4. Gestión de recursos financieros

Creación de mecanismos más eficaces de **captación y generación de recursos económicos financieros**, mejorando la recaudación (incentivando el cumplimiento de las obligaciones tributarias) y gestionando ante distintas fuentes la obtención de financiamiento extramunicipales (organizaciones nacionales, provinciales e internacionales), que garanticen el flujo de fondos para la gestión integral del Municipio.

Los problemas **sociales, urbanos y medio ambientales** de la ciudad generan la necesidad por parte de la Municipalidad de realizar acciones correctivas que **demandan recursos financieros** cada vez mayores. Por ello resulta necesario dar continuidad a la recuperación de la capacidad financiera municipal, para la **obtención de recursos propios**, como herramienta para la consolidación de las acciones de **equidad y justicia social**.

4.3.1. Consejo interinstitucional de seguimiento PEP 2022

Impulsa y monitorea el logro de los objetivos planteados en el Plan Estratégico Posadas 2022. Tendrá como principal función el monitoreo del desarrollo de los proyectos del PEP 2022, y el rol de nexo entre la comunidad, las instituciones y la autoridad municipal.

Estará conformado por organismos fundadores, miembros del Gabinete del Departamento

Ejecutivo Municipal, representantes del Honorable Concejo Deliberante e instituciones relevantes de la comunidad posadeña. Para su mayor agilidad, aprovechará herramientas informáticas que permitan el seguimiento de la operacionalización de los proyectos del PEP 2022 y la comunicación entre el Consejo y el área operativa de éste.



ORDENANZA FONDO DE DESARROLLO

HONORABLE CONCEJO:

Vuestra COMISION de HACIENDA y PRESUPUESTO, ha considerado el Expediente R.M. N° 28649-S-11, proyecto de Ordenanza sobre el fondo de desarrollo urbano.- Y, por las razones que dará el miembro informante de la Comisión, Concejel Carlos Alberto Báez, os aconseja la aprobación de la siguiente:

ORDENANZA

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE POSADAS SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

El Fondo de Desarrollo Urbano

Creación

ARTICULO 1º: CRÉASE "El Fondo de Desarrollo Urbano" como instrumento fiscal y de gestión urbanística en el ámbito de la Municipalidad de Posadas, con el objeto de propender a un desarrollo más equitativo y equilibrado de la ciudad en su conjunto, destinado a la financiación -a través de la aplicación de Indicadores Urbanísticos Diferenciales -de la ejecución de obras vinculadas con la urbanización, infraestructuras y equipamientos en aquellos sectores de la ciudad que presentan condiciones deficitarias al respecto.

Indicadores Urbanísticos Diferenciales: Definición. Compensación por su Uso.

ARTÍCULO 2º: ESTABLECESE la aplicación de Indicadores Urbanísticos Diferenciales a la altura de edificación permitida por encima de la Altura Base de Edificación -ABE-. Los Indicadores Urbanísticos Diferenciales -IUD- estarán fijados en el Código de Planeamiento Urbano o en Ordenanzas Especiales establecidas o que se establezcan. Los mismos variarán según las áreas, secciones y/o sectores urbanos de acuerdo con la Ordenanza que apruebe el Ordenamiento Urbanístico de la Ciudad de Posadas.

2.1: Definición de Indicadores Urbanísticos Diferenciales. Compensación por su Uso.

Se entiende por Indicador Urbanístico Diferencial a la altura de edificación permitida por encima de la Altura Base de Edificación -ABE-. Los Indicadores Urbanísticos Diferenciales -IUD- estarán fijados en el Código de Edificación o en Ordenanzas Especiales establecidas o que se establezcan. Los mismos variarán según las áreas, secciones





y/o sectores urbanos de acuerdo con la Ordenanza que apruebe el Ordenamiento Urbanístico de la Ciudad de Posadas.

2.2: *Altura Base de Edificación –ABE–* Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Posadas Comisión de Hacienda y Presupuesto

2 Se entiende por ABE a la altura máxima permitida para construir según la normativa urbanística vigente. Se establece como ABE, en todo el ejido municipal la altura de nueve metros (9 m.). La ABE no es de aplicación para la construcción de galpones, tinglados y toda construcción de grandes luces destinada al desarrollo de actividades productivas y/o logísticas. Para la medición de la ABE se considerará como nivel cero al punto medio del lado de la parcela ubicado sobre la Línea Municipal.

2.3: *Carácter oneroso de los Indicadores urbanísticos diferenciales* El uso de los Indicadores Urbanísticos Diferenciales oneroso, estableciéndose para ello el pago a la Municipalidad del tributo denominado "Derecho Especial de Compensación por Uso de Indicadores Urbanísticos Diferenciales". El pago de este tributo devengado se hará de acuerdo con las siguientes definiciones:

2.4: *Cálculo de la compensación por uso optativo de IUD*

2.4.1 La compensación por el uso de IUD será de aplicación a toda construcción que supere la altura base de edificación – ABE – conforme lo dispuesto en el ítem siguiente.

2.4.2 La superficie que se tendrá en cuenta para el cálculo del monto a pagar en concepto de compensación por uso de IUD será igual a la superficie construida comprendida entre la primera planta por encima de la ABE y la altura máxima utilizada. A esta superficie resultante se la denomina superficie excedente.

2.4.3 El monto de la Compensación será un porcentaje del valor de la superficie construida a partir del uso de dicho indicador. El porcentaje se establece según los rangos fijados en este artículo y el valor de construcción será el mismo que utiliza el Municipio para el cálculo del Derecho de Construcción y Servicios Especiales para Inmuebles.

Altura máxima diferencial

Porcentaje a aplicar sobre el monto correspondiente a la superficie excedente Observaciones Hasta 9 metros 0% No corresponde pago por uso de indicador diferencial Entre 9,01 y 18 metros 4% Se aplica sobre la superficie excedente por sobre los 9

metros de altura, hasta los 18 metros.

Entre 18,01 y 30 metros 8% Se aplica sobre la superficie excedente por sobre los 18 metros de altura, hasta los 30 metros.

Entre 30,01 y 60 metros 12% Se aplica sobre la superficie excedente por sobre los 30 metros de altura, hasta la altura máxima establecida por los IUD.

Representación gráfica Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Posadas Comisión de Hacienda y Presupuesto

2.5: *Forma de pago de la Compensación por uso de IUD*

La compensación por uso de IUD podrá ser abonada de acuerdo con las siguientes modalidades:

a) En efectivo al momento del pago de la liquidación del Derecho de Construcción y Servicios Especiales para Inmuebles.

b) Dación en pago de bienes inmuebles ubicados en el área urbanizada cuyo valor equivalga al monto que corresponda abonar. En este caso se suscribirá un convenio entre la Municipalidad y el propietario o desarrollador a cargo del proyecto cuyas cláusulas reflejarán esta modalidad de pago.

c) Mediante la construcción de obra pública, que oportunamente defina el municipalidad, (espacios públicos, servicios de infraestructura -redes de agua, cloaca, energía, pavimentos- equipamientos colectivos u otras). En este caso se suscribirá un convenio entre ésta y el propietario o desarrollador a cargo del proyecto cuyas cláusulas reflejarán el tipo y características de obra pública a ejecutar y esta modalidad de pago.

Áreas de Interés Urbanístico

ARTÍCULO 3º: LA asignación de Indicadores Urbanísticos Diferenciales en las Áreas de Interés Urbanístico, se regirá por las siguientes normas:

Fijación de los Indicadores Urbanísticos.

Para las Áreas de Interés Urbanístico que serán definidas mediante Ordenanzas Especiales, la Municipalidad de Posadas establecerá los Indicadores Urbanísticos correspondientes a través del Plan de Sector. El Plan de Sector se define como un instrumento de ordenamiento urbanístico que se aplica a fin de programar la transformación física y funcional de un determinado sector de la ciudad, al momento que se considere necesario promover la urbanización y/o renovación del mis-

mo, siendo necesario concertar un Convenio de Desarrollo Urbano, como instrumento de gestión.

Carácter oneroso de la asignación de indicadores Los proyectos de nueva urbanización y/o renovación urbana que se desarrollen en las Áreas de Interés Urbanístico bajo la figura de Plan de Sector, abonarán a la Municipalidad de Posadas una Compensación por la asignación de los Indicadores Urbanísticos correspondientes.

Cálculo del monto de la compensación El monto de la Compensación será un porcentaje del valor de la superficie construida a partir del uso de los indicadores otorgados en el Plan de Sector correspondiente.

La modalidad del cálculo será fijada oportunamente por el Departamento Ejecutivo.

Forma de pago del monto de la Compensación Para los casos comprendidos en este artículo se establecen como forma de pago las mismas modalidades dispuestas en el artículo 2.4 de la presente Ordenanza.

Convenio de Desarrollo Urbano. Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Posadas Comisión de Hacienda y Presupuesto

4 En todo proyecto de urbanización y/o renovación urbana que se desarrollen en las Áreas de Interés Urbanístico bajo la figura de Plan de Sector, se elaborará un Convenio de Desarrollo Urbano que detallará las características y alcances del proyecto acordado y los compromisos asumidos por cada parte, incluyéndose allí la modalidad de pago para la Compensación por la asignación de los Indicadores Urbanísticos correspondientes.

Fondo de Desarrollo Urbano ARTÍCULO 4º: El Fondo de Desarrollo Urbano se conformará con los siguientes recursos:

a) El monto fijado en el Presupuesto de Gastos y Cálculo de Recursos, anualmente;

b) La totalidad de los fondos ingresados en concepto de compensación por uso de indicadores urbanísticos diferenciales, tal como se indica en el Artículo 2.4 de esta Ordenanza;

d) La totalidad de los fondos ingresados en concepto de compensación por asignación de indicadores urbanísticos diferenciales en áreas de interés urbanístico municipal, tal como se indica en el Artículo 3 de

esta Ordenanza;

e) Donaciones y legados.

Destino

ARTÍCULO 5º: LOS recursos afectados al Fondo de Desarrollo Urbano serán utilizados para:

a) Adquisición de propiedades inmuebles con destino al uso público, equipamientos necesarios, adquisición de instalaciones complementarias, muebles, equipos y accesorios a la finalidad, construcción de centros comunitarios, sanitarios, deportivos, educativos, recreativos y/o de viviendas públicas.

b) Ejecución de obras básicas de infraestructura, adecuación de espacios públicos, equipamientos y/o de viviendas públicas en acciones que impliquen renovación urbanística de áreas degradadas.

ARTÍCULO 6º: DE forma.

