

PROYECTO DE LEY

Capítulo 1 Objeto y finalidad

Artículo 1°.- Objeto. El objeto de la presente ley es contribuir a fortalecer el instrumento de contribución por mejoras (CM) para ser aplicado sobre los inmuebles que se beneficien con la ejecución de obras llevadas adelante por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 2°.- Definición. A los efectos de su implementación se entiende por contribución por mejoras a la captación, con criterios de equidad, del beneficio real, presuntivo o futuro proporcionado a las propiedades inmuebles por la acción pública mediante obras de infraestructura y grandes proyectos urbanos.

Artículo 3°.- Finalidad. Los ingresos que obtenga el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires por la aplicación del instrumento contribución por mejoras se invertirán en la ejecución de otras iniciativas de interés público en la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires, siendo un requisito imprescindible que sirva para la generación de justicia espacial entre los distintos sectores territoriales de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 4°.- Se podrá aplicar la contribución por mejoras en el caso que se constate, en base a datos de la Dirección de Estadística del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, que la acción pública ha generado o generará una valorización en el precio del suelo y los inmuebles dentro de la distancia geográfica determinada en la presente ley.

Artículo 5°.- En casos en los que resultara evidente la valorización que generará la obra en el área geográfica de aplicación, la contribución por mejoras podrá liquidarse y exigirse antes de la ejecución de la obra, durante su construcción o una vez terminada. Dicha acción deberá estar avalada por estudios de la cuestión efectuados por la Autoridad de Aplicación.

Artículo 6°.- Cuando se exigieran contribución por mejoras de forma anticipada por una obra y ésta no se inicie en el plazo de dos años o se suspendieran por más de dos años, los propietarios que hubieren pagado contribuciones por tal concepto tendrán derecho a que se les devuelva, en lo que correspondiere, el dinero pagado y no invertido, reconociéndose intereses con fórmula de actualización, sin perjuicio de que, posteriormente, se aplique una nueva contribución por mejoras para ejecutar o terminar la misma obra.

Artículo 7°.- En los casos en que el presupuesto de la obra resultare deficiente, la diferencia será cubierta por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Si por el contrario, al terminar su ejecución, se hubiese recaudado una suma mayor a la gastada, el sobrante se devolverá a los propietarios gravados, en proporción al respectivo gravamen. La devolución se hará dentro del plazo de tres meses, después de la habilitación de la obra. A partir del vencimiento de este plazo se reconocerá intereses con fórmula de actualización por la mora en la devolución de las correspondientes sumas.

Artículo 8°.- El área geográfica sobre la cual se aplicará el instrumento contribución por mejoras a los inmuebles será en un radio de 500 metros a partir de los bordes del perímetro de la obra o iniciativa desarrollada.

Artículo 9°.- Ámbito geográfico de aplicación. En virtud de promover la equidad territorial y atenuar los efectos de la desigualdad entre la zona sur y norte de la Ciudad de Buenos Aires la presente ley se aplicará sobre el siguiente polígono: Av. Juan B Justo

desde su intersección con la Av. General Paz hasta la Av. Nazca, siguiendo por esta hasta Av. Avellaneda, siguiendo por esta hasta la Av. Boyacá, continuando por su continuación Carabobo hasta la Av. Directorio, siguiendo por ésta hasta la Av. La Plata hasta su intersección con Quito, esta última hasta Muñiz y su cruce con la Av. Belgrano, prolongándose el polígono hasta la Av. Paseo Colón, doblando en dirección sur hasta su intersección con la Av. Brasil, y su continuación hacia el Río de la Plata, Elvira Rawson de Dellepiane, hasta su cruce con Av. España y sus continuadoras en dirección noreste, Av. Tristán Achaval Rodríguez y Av. Intendente Hernán Giralt hasta su intersección con Cecilia Grierson doblando en Antártida Argentina hasta su cruce con Av. Comodoro Py, continuando por Av. Ramón Castillo, Av. Costanera Rafael Obligado, Intendente Güiraldes, Av. Intendente Cantilo hasta su intersección con la Av. General Paz, siguiendo por esta misma hasta el cruce de Av. Rivadavia.

Artículo 10°.- Autoridad de aplicación. La Autoridad de aplicación de la presente ley es la Secretaría de Desarrollo Urbano, dependiente de la Jefatura de Gabinete del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 11°.- Las funciones de la Autoridad de aplicación son:

- a) Determinar las acciones de interés público por las cuales se han de exigir CM, disponer la cuantía total que ha de distribuirse, fijar la zona de influencia de las contribuciones y señalar los plazos de que gozan los contribuyentes para el pago.
- b) Generar el registro de contribuyentes.
- c) Establecer fecha y sitio para realizar la audiencia pública.
- d) Tomar en consideración y evaluar las observaciones de los contribuyentes en las audiencias públicas.
- e) Determinar el valor que adquirirán los inmuebles ubicados en la zona de influencia y la cantidad que deben pagar los particulares beneficiados por concepto de contribución por mejoras.
- f) Administrar los Fondos resultantes del cobro de la contribución por mejoras determinando su forma de inversión, adjudicando las licitaciones y aprobando los contratos para el desarrollo de sus actividades y ejecución de las obras.
- g) Comunicar cada tres meses los avances de las obras y las ejecuciones presupuestarias.

Capítulo 2 Cálculo y alcances

Artículo 12°. - Cálculo de la contribución por mejoras. La contribución por mejoras se calculará prorrateando el costo total de la obra entre todos los inmuebles ubicados en la zona de influencia en función de la distancia de los mismos, y en proporción al mayor valor que por la contribución de la obra adquieran o hayan de adquirir tales predios. El citado costo se determinará actualizando cada una de las sumas invertidas desde la fecha en que se realizó la inversión hasta la de obtención de la habilitación definitiva. A tales fines se utilizarán los índices del costo de la construcción en la Capital Federal que suministra el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Artículo 13°.- Serán responsables de esta contribución personas jurídicas o humanas, titulares de dominio, poseedores a título de dueño, cesionarios o usufructuarios de los inmuebles incluidos en el ámbito geográfico de aplicación, concesionarios del Estado Nacional o de la Ciudad de Buenos Aires que ocupen inmuebles ubicados total o parcialmente en esta, sobre los cuales desarrollen actividades comerciales, en caso de

transferencia de dominio, el transmitente y en caso de transferencia por herencia, los herederos.

Artículo 14°. - La contribución no podrá exceder anualmente el 50% de la suma por el Impuesto Alumbrado, Barrido y Limpieza. De la misma manera, el importe anual a ingresar por la suma de los impuestos mencionados en el presente artículo y la Contribución por mejoras no podrá superar el uno por ciento (1%) del valor de mercado del inmueble.

Artículo 15°.- La contribución por mejoras que abone cada uno de los contribuyentes será ajustada en relación a la proximidad geográfica de la vivienda a la obra que lleve adelante el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires con un coeficiente de ajuste directamente proporcional a dicha cercanía, de acuerdo a los siguientes parámetros:

Cantidad de metros de cercanía a la obra (en metros)	Coeficiente de ajuste
0 a 50 mts	1
50 a 100 mts	0,9
100 a 150 mts	0,8
150 a 200 mts	0,7
200 a 250 mts	0,6
250 a 300 mts	0,5
300 a 350 mts	0,4
350 a 400 mts	0,3
400 a 500 mts	0,2

Artículo 16°. - El coeficiente determinado en el artículo anterior se ajustará a la proporcionalidad que corresponda según la superficie del inmueble declarada por el contribuyente ante la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP).

Artículo 17°. - En caso de que, por carencia de edificaciones, la contribución por mejoras recaiga sólo sobre un sector cercano a la obra, el cálculo de la misma deberá tomar en cuenta tal situación, aplicándose un coeficiente un 50% menor al estipulado en el artículo 15° de la presente.

Artículo 18°.- Vigencia. El plazo máximo para recaudar la presente contribución es dentro de los cinco (5) años siguientes a la ejecución de las obras. En caso de que lo recaudado a lo largo del período de vigencia de la misma resulte inferior al 50% del

monto actualizado de lo invertido en la obra de referencia, la Autoridad de aplicación se encuentra autorizada a prorrogar la contribución hasta alcanzar dicho valor.

Artículo 19°.- El importe de la contribución será abonada de acuerdo al cronograma de vencimientos que fije el Poder Ejecutivo una vez conocido el monto de la contribución de mejoras total imputable a cada inmueble. Cada una de las amortizaciones anuales podrá cancelarse en varias cuotas durante cada ejercicio fiscal.

Artículo 20°.- El ingreso fuera de término de cualquiera de las cuotas que se establezcan, generará actualización e intereses de conformidad con las normas impositivas de la Ciudad de Buenos Aires vigentes al tiempo de la mora.

Artículo 21°.- Se encuentran exentos del pago de la contribución de mejoras:

- a) El Estado Nacional, los Estados Provinciales y las Municipalidades, sus dependencias, reparticiones autárquicas y descentralizadas, excepto los organismos y empresas alcanzados por la Ley N° 22.016;
- b) Las representaciones diplomáticas y consulares de los países extranjeros acreditados ante el gobierno de la República, dentro de las condiciones establecidas por la ley N° 13.238;
- c) Las entidades religiosas debidamente registradas ante el organismo nacional competente;
- d) Las asociaciones simples, asociaciones civiles, clubes, fundaciones y demás asociaciones vecinales sin fines de lucro y/o cooperadoras de ayuda a la acción hospitalaria, reconocidas por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires;
- e) Las cooperadoras escolares reconocidas por autoridad competente;
- f) Las asociaciones mutualistas, cooperativas de trabajo, vivienda, consumo constituidas de conformidad con la legislación vigente.
- g) Las asociaciones gremiales de trabajadores;
- h) Las obras y servicios sociales que funcionen bajo el régimen de la Ley N° 22.269, las de provincias y las previstas en la Ley N° 17.268;
- i) Los partidos políticos legalmente constituidos;
- j) Los inmuebles declarados monumentos históricos según la lista y clasificación oficial de la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos;
- k) Los inmuebles exentos de las contribuciones de alumbrado, barrido y limpieza de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- l) Los inmuebles que se encuentren dentro del Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP).
- ll) Los conjuntos habitacionales que se encuentren dentro del ámbito del Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 22°.- La Autoridad de aplicación podrá disponer, en determinados casos y por razones de equidad, que sólo se afecte con contribución por mejoras a una parte o porcentaje del costo de la obra.

Artículo 23°.- Cálculo de la capacidad de pago de los contribuyentes. La estimación económica se realizará teniendo en cuenta la capacidad real de pago de los propietarios. A partir del cálculo del ingreso neto de los propietarios de los predios de la zona de influencia, se determinará el ingreso disponible con el fin de demostrar la capacidad de pago y establecer el margen requerido para absorber el gravamen de valorización. Cuando la capacidad de pago resulte inferior al costo de la obra, solo se podrá aplicar el presente tributo hasta ese valor.

Artículo 24°.- En casos en los cuales se compruebe mediante la presentación de los contribuyentes de la documentación pertinente que el o la contribuyente no posee capacidad de pago, la Autoridad de Aplicación deberá exceptuarla del pago de la misma.

Artículo 25°.- Registro de contribuyentes. La Autoridad de aplicación deberá determinar la zona de influencia y generar un registro de los inmuebles comprendidos, incluyendo a los exentos de la contribución. Este registro incluirá los siguientes datos:

- a) Nombre del propietario, poseedor, usufructuario, etc.
- b) Título de adquisición del inmueble, si se conociere.
- c) Clase y uso del inmueble.
- d) Área total del inmueble.
- e) Topografía y características especiales del inmueble. .
- f) Avalúo catastral, con indicación de su fecha.
- g) Utilización del inmueble antes de la obra.
- h) Utilización real o posible del inmueble después de ejecutada la obra, para su mejor explotación económica.
- i) Observaciones especiales.

El registro se complementará, cuando sea necesario, a juicio de la Autoridad de Aplicación, con un plano o mapa del área de beneficio, con la delimitación de los inmuebles en ella comprendidos, en los casos que el sistema de distribución que fuere a explicarse exigiere esta delimitación, o con la indicación de ubicación de los predios o unidades catastrales, en los demás casos. Tanto los planos como los mapas deberán incluir la localización de la obra y de las vías de comunicación existentes en el área de beneficio.

Artículo 26°.- La Autoridad de aplicación compartirá el registro de contribuyentes con la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP) para la identificación de las partidas de los inmuebles afectados, la que proveerá la información pertinente y liquidará la contribución de conformidad con la información enviada. De esta forma, se producirá un padrón de responsables y cuenta corriente en línea que permita su consulta e ingreso de novedades para la emisión de boletas complementarias y certificaciones de pago y de deuda y exenciones, en el que consten:

- a) Número de partida y nomenclatura catastral;
- b) Ubicación e identificación del inmueble;
- c) Distancia del inmueble a la boca de acceso o parada;
- d) Valuación fiscal;
- e) Titulares de los inmuebles;
- f) Código de exención;
- g) Código de Impuesto.

Artículo 27°.- Al momento de venta de los inmuebles comprendidos en el ámbito geográfico de aplicación la escribanía deberá solicitar a la AGIP la certificación del pago o de la exención de la contribución. Simultáneamente habrá de requerirse el importe total de la contribución que esté pendiente de pago.

Artículo 28°.- Incorpórese el presente instrumento al Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Capítulo 3

Iniciativas alcanzadas y operatoria

Artículo 29°.- Las acciones públicas que podrán ser alcanzadas con el instrumento de contribución por mejoras serán las siguientes obras de infraestructura y grandes proyectos urbanos:

- a) Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías producto de grandes proyectos urbanos.
- b) Obras complementarias de planes de sector o convenios urbanísticos que produzcan una valorización de los inmuebles sitios en el área geográfica de aplicación.
- c) Autopistas urbanas.
- d) Viaductos.
- e) Túneles.
- f) Aliviadores y obras hidráulicas para mitigar inundaciones.
- g) Premetro y tranvías de superficie.
- h) Parques y plazas.
- i) Puesta en valor de la ribera.
- j) Sistemas de buses rápidos (metrobús).

Artículo 30°.- Cuando, para mejorar una zona, se constituyeron varias iniciativas de interés público dentro de un periodo determinado, la totalidad de las obras podrá considerarse como una unidad de conjunto, calculándose la contribución de mejoras en base a todas las obras realizadas.

Artículo 31°.- Participación ciudadana. La Autoridad de aplicación deberá convocar a una audiencia pública de carácter no vinculante que deberá ser realizada en el horario de 16 a 20hs en la sede comunal más próxima al desarrollo de la obra sobre la cual se cobrará la contribución por mejoras. En caso que por cuestiones de espacio no pueda realizarse en la sede comunal, podrá desarrollarse en otro lugar de acceso público.

Artículo 32°. - La audiencia pública deberá convocarse con al menos un mes de anticipación, publicándose en boletín oficial, en la página del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y en medios de comunicación nacionales, distritales y locales.

Artículo 33°.- Comunicación. La Autoridad de aplicación deberá publicar en el Boletín Oficial y medios de circulación nacional la intención de aplicar la Contribución por mejoras sobre la obra pública a realizar por parte del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, las características principales de la misma, sus finalidades y conveniencias, tiempo calculado para su ejecución, cuantía total que se proyecta distribuir, zona de influencia de las contribuciones con su delimitación general, sistema de aplicación en la distribución y plazos dentro de los cuales se deberán pagar las contribuciones. Cada tres meses la Autoridad de aplicación deberá presentar los avances de las obras y los presupuestos ejecutados.

Artículo 34°.- Función de justicia espacial. Lo recaudado por el presente tributo deberá invertirse en las áreas geográficas de la Ciudad de Buenos Aires que se encuentran fuera del ámbito de aplicación en las siguientes obras o iniciativas:

- a) Reurbanización e integración urbana de villas y asentamientos.
- b) Puesta en valor de conjuntos urbanos que se encuentran en la órbita del Instituto de la Vivienda.
- c) Construcción y desarrollo de vivienda social y vivienda asequible.
- d) Creación de nuevos parques y espacios verdes.
- e) Puesta en valor y refuncionalización del premetro.
- f) Desarrollo de nuevos tranvías y premetros.
- g) Construcción de escuelas y jardines de infantes
- h) Construcción y remodelación de centros de salud comunitarios.
- i) Creación de nuevos hospitales de mediana y alta complejidad.



LEGISLATURA
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Artículo 35°.- Comuníquese, etc.

Fundamentos

Sr. Presidente,

Existen ejemplos a lo largo y ancho del planeta que demuestran la forma en que ocurren los procesos de urbanización son determinantes en el crecimiento económico y el bienestar de la población o, por el contrario, una buena porción de habitantes de un territorio se excluye del acceso a los bienes, servicios y oportunidades que la ciudad ofrece.

El Plan Urbano Ambiental, formulado en la década del 2000 y, en proceso de actualización, ya apuntaba a lograr una ciudad integrada, donde el sur pueda conectarse con el norte incentivando su desarrollo territorial y local. Esta acción comprende la formulación de nuevas centralidades, promover la conformación de tejido urbano y ocupación residencial en los sectores desocupados o con usos no consolidados y mejorar la situación habitacional de villas, inquilinatos y conjuntos habitacionales.

En el caso de la Ciudad de Buenos Aires, existen 42 asentamientos informales en los que residen aproximadamente 82.585 familias (TECHO 2016). En estos territorios los recursos son escasos, las casas no cuentan con el aislamiento necesario y la mayoría de la población no llega a las medidas básicas de seguridad, higiene y habitacionales. En el 97,9% de los asentamientos de CABA, la mayoría de los hogares no cuenta con acceso formal al agua corriente de red pública (TECHO, 2019). Por otra parte, en el 77% de las villas porteñas la mayoría de las personas no tiene conexión formal a la energía eléctrica (ACIJ, 2019) y según un relevamiento realizado por la Cátedra de Ingeniería Comunitaria de la Facultad de Ingeniería de la Universidad de Buenos Aires, el 76% de los hogares relevados declara sufrir cortes de luz frecuentes, un 15% de las viviendas sufrió en alguna oportunidad algún incendio y el 50% de los encuestados afirmó sufrir filtraciones, lo que es peligroso por haber en estos barrios muchos cables sueltos.

En ese contexto, son la planificación y la gestión urbana las que tienen un rol protagónico para propiciar el desarrollo equitativo de todos sus barrios. Por este motivo, ponemos a consideración el presente proyecto que tiene por objetivo contribuir a fortalecer el instrumento de contribución por mejoras (CM) para ser aplicado sobre los inmuebles que se benefician con la ejecución de ciertas obras de interés público para que sea invertido en la propia obra o en el desarrollo de los barrios más vulnerables de la Ciudad.

En América Latina, la CM ha jugado un papel importante en la financiación de obras públicas y una considerable participación en los ingresos de las ciudades de Colombia. Así, a finales de los años 1960, la CM alcanzó a representar 16% del total de los ingresos de Bogotá y 45% de los ingresos del municipio de Medellín. A principios de la década de 1980 permitió recaudar 30% de los ingresos de Cali y en 1993 alcanzó a 24% de los ingresos de Bogotá. En Cuenca, Ecuador, la CM fue implementada en 2010 a raíz de las secuelas dejadas por la severa crisis económica que azotó el país en el año 2000 para afrontar la necesidad de llevar adelante la ejecución de obras públicas. Lo interesante del caso es que, desde esa época, los dos alcaldes siguientes no solo mantuvieron el esquema, sino que lo profundizaron evidenciando el apoyo ciudadano hacia una iniciativa pública. En gran medida, ello ha permitido la vigencia del programa de mejoramiento de barrios implementado por la Municipalidad desde hace varios años y que ha sido objeto de elogiosos comentarios por su desempeño.

La CM es el único instrumento en el cual es muy clara la relación entre el beneficio percibido por el inmueble y el costo de la obra. Existe una relación estrecha entre la valorización generada y la inversión en la obra pública. Por lo tanto hay una legitimidad

ciudadana para aceptar este cobro: el contribuyente ve una relación directa entre lo que paga y la obra y el beneficio que percibirá en sus inmuebles por la obra.

En Argentina el ejemplo más claro que tenemos en cuanto a la implementación de este tipo de instrumentos es Trenque Lauquen, provincia de Bs. As. Este constituye un caso concreto y verificable de mejoramiento de la capacidad municipal para obtener fondos genuinos. En Trenque Lauquen ha predominado la aplicación de la CM para la aprobación de nuevos loteos, en fracciones de tierra donde se modificó la zonificación permitiendo subdivisiones de tierra en zonas donde antes no se permitían, o bien se permitían con menores intensidades de uso. En este municipio, el instrumento se utilizó principalmente para solucionar las restricciones de acceso al suelo y la vivienda y dificultades para financiar infraestructura y servicios públicos. La CM facilitó así la recuperación de importantes recursos para el desarrollo y el financiamiento urbano.

En la Ciudad de Buenos Aires este tipo de instrumento se utiliza desde 1987 a través de la Ley N° 23.514 por la cual se creó el Fondo Permanente para la Ampliación de la Red de Subterráneos. En el segundo artículo de esta ley se establece que “ El Fondo permanente para la ampliación de la red de subterráneos” se formará con los siguientes recursos:....b) Contribución de mejoras a cargo de los propietarios de los inmuebles comprendidos dentro de la zona de influencia de cada línea o tramo de línea que se habilite...”.

En resumen, este proyecto propone el fortalecimiento de la CM como instrumento para que el GCBA incremente los ingresos disponibles para promover una Ciudad más equitativa e igualitaria en cuanto a las oportunidades y el desarrollo de todos sus ciudadanos.

Por todo lo expuesto es que solicito la aprobación del presente proyecto.