



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CÓRDOBA**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**  
**ESCUELA DE GRADUADOS EN CIENCIAS ECONÓMICAS**

**MAESTRÍA EN DIRECCIÓN DE NEGOCIOS**

**TRABAJO FINAL DE APLICACIÓN**

***“ADOPCIÓN DE MECANISMOS DE RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE LA CIUDAD DE RÍO CUARTO, CÓRDOBA”***

Autor: Ing. María Lara Vettulo

Tutor: Ing. MBA Walter Abrigo

Córdoba

2016



Adopción de mecanismos de recuperación de plusvalía en el municipio de la ciudad de Río Cuarto, Córdoba por María Lara Vettulo se distribuye bajo una [Licencia Creative Commons Atribución – No Comercial – Sin Obra Derivada 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/).

## **Agradecimientos**

Me gustaría que estas líneas sirvieran para expresar mi más profundo y sincero agradecimiento a todas aquellas personas que con su ayuda han colaborado en la realización del presente trabajo, en especial al Ing. Walter Abrigo, tutor de este trabajo, por la orientación y la supervisión continúa de la misma, pero sobre todo por el apoyo recibido.

Especial reconocimiento merecen mis compañeros del Instituto Municipal de la Vivienda de la ciudad de Río Cuarto que me han asistido brindándome toda la información necesaria para poder desarrollarlo. También me gustaría agradecer la ayuda recibida de mi amigo Mauricio Ordoñez.

Y un agradecimiento muy especial con todo mi cariño y mi amor, para las personas que hicieron todo en la vida para que yo pudiera lograr mis sueños, por motivarme y darme la mano cuando sentía que el camino se terminaba, a mis padres Eduardo y Cristina, mis hermanos Carolina, Lautaro, Leonardo, Leandro y Lucila, a mi compañero de vida Cristian y mis amigos por siempre mi corazón y mi agradecimiento.

A todos ellos, muchas gracias.

## Índice de Contenidos

A. PRESENTACION DEL PROYECTO .....	- 1 -
I. Resumen.....	- 1 -
II. Marco Teórico .....	- 1 -
III. Metodología .....	- 2 -
IV. Objetivos del trabajo.....	- 2 -
V. Límites o Alcance del trabajo .....	- 3 -
VI. Organización del trabajo.....	- 3 -
VII. Introducción .....	- 4 -
B. DESARROLLO DEL PROYECTO .....	- 5 -
1. CONTEXTO SOCIAL – ECONÓMICO DE LA CIUDAD DE RÍO IV .....	- 5 -
1.1. Posicionamiento Geopolítico de Río Cuarto .....	- 6 -
1.2. Perfil Socio-Económico de Río Cuarto .....	- 6 -
1.3. Situación urbana de Río Cuarto .....	- 10 -
2. SITUACIÓN PROBLEMÁTICA .....	- 13 -
3. PROPUESTA DE SOLUCIÓN .....	- 16 -
3.1. Hecho Imponible.....	- 16 -
3.2. Base imponible .....	- 17 -
3.3. Plazo de Pago .....	- 18 -
3.4. Contribuyentes que deben tributar .....	- 19 -
3.5. Análisis Estratégico de la Solución Propuesta .....	- 20 -
3.5.1. Fortalezas internas .....	- 20 -
3.5.2. Debilidades internas .....	- 20 -
3.5.3. Oportunidades externas.....	- 21 -
3.5.4. Amenazas externas .....	- 21 -

4. METODOLOGÍA A EMPLEAR.....	- 22 -
4.1. Cuantificación del Valor del Inmueble .....	- 22 -
4.1.1. Definición de la Contribución por Mejoras .....	- 22 -
4.1.2. Alícuota .....	- 23 -
4.1.3. Categorización de las Edificaciones .....	- 24 -
4.1.4. Contribuciones Mínimas y Máximas .....	- 25 -
4.1.5. Cálculo de la Contribución por Desarrollo.....	- 28 -
4.1.6. Reducciones y Bonificaciones .....	- 29 -
4.1.7. Forma - Calendario de Pagos.....	- 29 -
4.2. Cuantificación en Subdivisiones en áreas que modificación su zonificación.....	- 30 -
4.2.1. Pasos para la implementación del instrumento.....	- 31 -
5. APLICACIÓN PRÁCTICA .....	- 33 -
5.1. Pavimentación calle Paso de los Ándes .....	- 33 -
5.1.1. Plan de Pavimentación 2016 .....	- 40 -
5.1.1.1. Memoria Descriptiva .....	- 40 -
5.1.2. Análisis Económico - Extrapolación .....	- 41 -
5.1.3. Costo Vivienda FOSOVI .....	- 41 -
5.2. Subdivisión en nueva zonificación-ampliación ejido .....	- 45 -
5.2.1. Loteo Romagnoli.....	- 46 -
5.2.2. Loteo Giachino.....	- 47 -
C. CIERRE DEL PROYECTO .....	- 48 -
Conclusiones Finales .....	- 48 -
Bibliografía .....	- 50 -
Fuentes Documentales .....	- 51 -
Anexos.....	- 52 -



## **A. PRESENTACION DEL PROYECTO**

### **I. Resumen**

Este proyecto propone generar un instrumento de recuperación pública de la valorización inmobiliaria generada por la acción urbanística, sea a través de la modificación en el tipo y la intensidad de usos del suelo o de la inversión en obra pública efectuada por el Municipio.

Se trata de un uso no convencional de la Contribución por Mejoras, un instrumento de gestión de suelo utilizado habitualmente para recuperar el costo de la inversión pública en obras de infraestructura y equipamiento.

Para ello se estudió el caso de la pavimentación de la calle Paseo de los Andes (aproximadamente 7 cuadras) de la ciudad de Río Cuarto que se utilizó como base para la realización del modelo que permitió cuantificar la mejora que el inmueble obtuvo para así poder obtener el valor de la contribución que el propietario deberá aportar al Municipio.

Por otro lado, se tuvo en cuenta la ampliación del ejido urbano para considerar nuevos loteos que deberán también, ser tenidos en cuenta en la Contribución.

### **II. Marco Teórico**

Este proyecto se basa en bibliografía desarrollada por el Instituto Lincoln de Política Territorial que cuenta con recursos para cuestiones claves relativas a la utilización, regulación y tributación de la tierra en Estados Unidos y América Latina.

Dentro de la bibliografía se encuentra el caso aplicado a la localidad de Trenque Lauquen Provincia de Buenos Aires, que mediante la Ordenanza 3184/08 se pudo implementar la Recuperación de Plusvalía a través de la contribución por mejoras.

También, se tuvieron en consideración el Código Tributario de la Ciudad de Río Cuarto, Ordenanzas, Código de Planeamiento y Edificación, etc.

### **III. Metodología**

El proyecto está compuesto, en una primera instancia, por el Estudio de las Políticas de suelo que se desarrollan actualmente en la ciudad de Río Cuarto y por las nuevas inversiones en infraestructura realizadas por el Municipio.

Una vez analizadas, se procederá a adoptar un Mecanismo de Recuperación de Plusvalía mediante el estudio de su implementación en diferentes escenarios. Uno de ellos será el caso de la pavimentación de 7 cuadras de la calle Paso de los Andes donde se estudiará la inversión realizada, y se generará un modelo que permita computar el incremento del valor del inmueble debido a esas mejoras para que luego el propietario contribuya monetariamente al Municipio.

Otro escenario sería el caso de nuevos loteos, partiendo de un terreno rural que debido a la ampliación del ejido urbano, pasa a ser urbano, incrementando su valor. Para ello, se procederá a considerar un porcentaje de los terrenos que se adquieren al ser subdividida la superficie rural como contribución al Municipio.

Y finalmente, se redactará una Ordenanza que permita hacer efectivo estos dos mecanismos.

### **IV. Objetivos del trabajo**

Los objetivos de este trabajo final de aplicación son:

1. Generar un modelo que permita cuantificar el grado de mejora que ha adquirido el inmueble debido a las mejoras realizadas por el Municipio ya sea por nueva infraestructura o ampliación del ejido urbano.
2. Mejorar la capacidad municipal para obtener fondos genuinos, tanto de recursos monetarios como de tierra para el desarrollo urbano y la regulación de la oferta y los precios del suelo.
3. Expandir la oferta física de suelo urbanizado, un recurso que es escaso en el municipio.



4. Fomentar la concreción de usos urbanos en suelo ocioso y generar así un stock de suelo que permita dinamizar el mercado en un contexto de aumento de la demanda inmobiliaria y crecimiento económico.
5. Adquirir una gran cantidad de tierra urbana que pueda utilizarse para la concreción de diversas políticas públicas como la construcción de equipamiento y de viviendas de interés social. Al disponer de terrenos urbanizados, los recursos públicos nacionales y provinciales en diferentes programas de vivienda puedan ser volcados, en su mayor medida, al mejoramiento de la calidad de la vivienda y al equipamiento colectivo a construir. De este modo, se evita afectar recursos técnicos y grandes inversiones de dinero en la adquisición de tierra para la construcción de viviendas sociales.
6. Replicar en otros municipios pequeños y medianos la implementación de este tipo de instrumento.

#### **V. Límites o Alcance del trabajo**

Los límites de este trabajo se circunscriben al desarrollo de una Ordenanza Municipal que permita legislar la contribución por mejoras definiendo el hecho imponible que habilita el cobro del tributo, su base imponible, el momento de exigibilidad, la forma de pago, así como los contribuyentes que deberán abonarlo y los que son pasibles de su exención.

Para ello, se hará el estudio de diferentes escenarios para estimar los efectos de la implementación de esta ordenanza.

#### **VI. Organización del trabajo**

El proyecto constara de los siguientes capítulos:

- Capítulo 1: Contexto Social – Económico de la Ciudad de Río Cuarto.
- Capítulo 2: Situación Problemática.
- Capítulo 3: Propuesta de Solución.
- Capítulo 4: Metodología a emplear.
- Capítulo 5: Aplicación Práctica.
- Conclusiones

## **VII. Introducción**

El siguiente trabajo atiende a una dificultad constante del municipio local al momento de abordar las necesidades habitacionales y darle respuestas a las mismas.

Consiste en crear un instrumento capaz de brindar dos recursos, escasos al momento de tratar la problemática mencionada, es decir, desarrollar la capacidad para obtener, por un lado, bienes económicos destinados a la construcción de viviendas sociales, y por el otro, acceder a terrenos propios para la consecución del fin anterior y a su vez reservados también para planificación urbanística.

Pensado en una primera instancia desde el enfoque económico, el trabajo permite contribuir también al pensamiento estratégico para el desarrollo de la ciudad, principalmente en lo atinente al crecimiento urbanístico y demográfico. De esta manera, apelando a una identificación constructiva de los problemas y de las diversas potencialidades permite señalar la necesidad de cambios futuros para la efectiva respuesta de las necesidades de la comunidad.

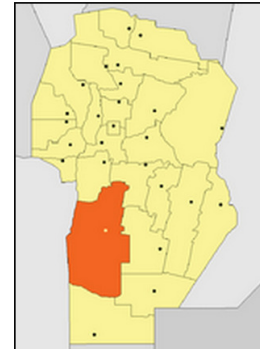
## B. DESARROLLO DEL PROYECTO

### Capítulo 1

#### 1. CONTEXTO SOCIAL – ECONÓMICO DE LA CIUDAD DE RÍO CUARTO

Río Cuarto se encuentra ubicada al sur de la provincia de Córdoba, a 216 kilómetros de la ciudad capital.

La ciudad de Río Cuarto ocupa el segundo lugar en población de Córdoba, siendo además la más importante de la región central del país (Sur de Córdoba, NO de Buenos Aires, San Luis y La Pampa), sobre lo que ejerce una fuerte atracción comercial y de servicio.



La RN 36 la vincula con la ciudad de Córdoba, la RN158 la comunica con General Cabrera, Villa María, Las Varillas y San Francisco, la RN8 la conecta con La Carlota y Villa Mercedes (esta última ciudad ya en la provincia de San Luis), mientras que la RN35 la relaciona por el sur con las ciudades de Vicuña Mackenna, Huinca Renancó y -ya en la provincia de La Pampa- Realicó, estas rutas van acompañadas por vías ferroviarias de trocha ancha.

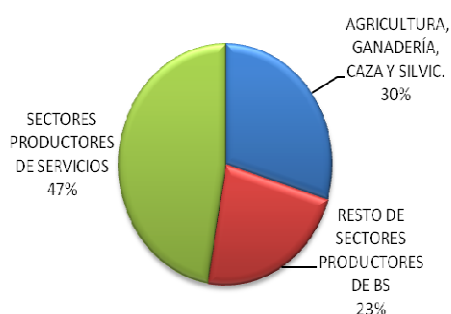
### **1.1. Posicionamiento Geopolítico de Río Cuarto**

Río Cuarto se ubica estratégicamente en la zona central de la República Argentina, es parte del corredor bi-oceánico que une los océanos Atlántico y Pacífico y está en el límite entre las redes de ciudades de las regiones pampeana y cuyana. Es considerado como el nodo urbano más importante del sur de la provincia de Córdoba y ocupa una segunda jerarquía provincial luego del Área Metropolitana de Córdoba. En este sentido, Río Cuarto es un nodo urbano de articulación y se interrelaciona económica, social y culturalmente con el centro del país, en particular los territorios urbanos y rurales del centro y sur de la provincia de Córdoba y con otras redes regionales, nacionales e internacionales.

### **1.2. Perfil Socio-Económico de Río Cuarto**

Esta región es una de las más ricas y productivas de la provincia, hecho que se puede contemplar al tener en cuenta la diferencia en el Producto Bruto Regional per cápita (PBR pc) con respecto al departamento Capital. Mientras la región sur tiene un PBR pc de \$72.130 en 2013, el distrito capital tiene un PBR pc de \$42.321 para el año 2013.

*Porcentaje promedio por sector en el PBR real del sur de Cba.*



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección de Estadísticas y Censos de Córdoba

En la estructura productiva de la región sur de la provincia de Córdoba predominan la producción agropecuaria y los servicios. Esta no ha sufrido variación en la última década y ha mostrado un crecimiento real, desde el punto de vista de la evolución del PBR por categorías o por medio del PBR pc real entre 2001-2013.

La región tiene un perfil productivo agroindustrial y de servicios que se ha visto perjudicado por las políticas de retenciones, carencia de servicios básicos para crear valor agregado en origen (gas natural, energía eléctrica, transporte de carga) y lograr producir no solo para Argentina sino para el mundo.

Por otro lado, se requiere incorporar mano de obra especializada y generar oportunidades a los jóvenes de la región. Es decir, se necesita articular entre el aparato productivo zonal y las instituciones que forman y capacitan a los jóvenes para salir al mercado laboral, y que esas profesiones estén orientadas a las demandas del sector industrial de forma creciente.

Hoy en día, las Universidades, tanto la pública como las privadas, han tenido poca modernización y adaptación a las necesidades dinámicas del desarrollo regional, han mantenido carreras históricas y no han innovado asociadas a los actores de la región. De esta manera se forman profesionales que en muchas ocasiones no logran insertarse laboralmente en la región y deben migrar. Así mismo, no se incorporó el sistema de educación a distancia, tecnicaturas cortas ni se brindaron facilidades para aquellos trabajadores que quisieron especializarse. En definitiva estudiar es sumamente caro y complicado para el sector de clase media y media baja.

Por otro lado, tampoco existen centros de capacitación en oficios u profesiones dentro de los pueblos de la región, dificultando que la población acceda a dichos servicios educativos profesionales en sus respectivos lugares de residencia.

Situándonos específicamente en los habitantes, la ciudad de Río Cuarto cuenta con 180.405 personas según el último censo y con una proyección de crecimiento que superaría los 200.000 hacia el 2035. Cuenta con una población

preponderantemente joven, con una pirámide demográfica ensanchada en su base y achicándose hacia su parte superior, siguiendo la tendencia poblacional a nivel nacional.

Según datos del Censo 2011, existen en la ciudad 2.633 Hogares poseen al menos una necesidad básica insatisfecha (4.53% de los hogares), lo cual constituye una cifra considerablemente mayor a las demás ciudades de la provincia.

Asimismo, el parque habitacional riocuartense está compuesto por 42.855 viviendas declaradas, siendo que del total de hogares, 7199 habitan viviendas recuperables (16,80%) y 1513 viviendas irrecuperables (3,11%), lo que suma un total del 19,91% de los hogares en condiciones de precariedad habitacional. Entre ellos 8612 hogares (17,70%) poseen hacinamiento por cuarto, y 9803 (20,14%) padecen hacinamiento familiar. El déficit habitacional de vivienda nueva, que en términos cuantitativos corresponden al 3,01% de la población (1013 viviendas).

En cuanto a la propiedad de la vivienda de que habitan el 63% de los hogares es propietario de la misma (36.551), mientras que el 28% es inquilino (16.438) y el 9% restante se encuentra ocupando la vivienda en diferentes estados de irregularidad (préstamo de palabra, ocupación de hecho, ocupación por pago de impuesto, etc).<sup>1</sup>

A su vez, el 99% de la ciudad cuenta con agua potable siendo éste un servicio prestado por el municipio; el 90% posee alumbrado público y acceso a luz eléctrica; el 65% de la población se encuentra servida por red de gas y el 77.9% posee descarga cloacal a red, existiendo una planta de tratamiento de efluentes. Mientras tanto el 50% de las calles de la ciudad cuenta con pavimento.

Atendiendo a la problemática local referente a la pobreza e indigencia la Dirección de estadísticas y censos de la provincia de Córdoba publica para el Gran Río Cuarto los índices denominados línea de pobreza y línea de indigencia

---

<sup>1</sup> Datos obtenidos del Censo Nacional 2011 y de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH)- INDEC

como una medida del total de población que no logra cubrir la canasta básica, primero, y las necesidades básicas para la vida en el segundo caso.

Para el año 2013 la línea de pobreza se ubicó en el 1,7% de la población total de la región, mientras que la línea de indigencia tiene un porcentaje del 1,1% de la población total. En los últimos 10 años existió una reducción importante de la pobreza e indigencia que se puede asociar a la mejora en la actividad económica regional y la reducción del desempleo.

En 2004 la línea de pobreza era del 36,3% de la población y la indigencia del 10,6%, por lo que en 9 años se redujo en casi 29% la primera y en 9% la segunda.

Del mismo modo, continuando con el análisis socioeconómico, se puede sostener que el mercado de trabajo del Gran Río Cuarto presenta problemas coyunturales y estructurales. Los primeros tienen relación con una tasa de desocupación superior a la considerada como “tasa natural” que se relaciona con el impacto de la situación económica en la generación de empleo. Los segundos muestran una discriminación por género y edad en término de las oportunidades en el sentido que las mujeres presentan mayores tasa de desocupación, menor tasa de actividad y lo mismo sucede con los jóvenes en relación con los mayores de 29 años. Existe una proporción importante de la población en edad activa que está subocupada y busca activamente trabajar mayor cantidad de horas semanales.

En el siguiente cuadro se puede observar los porcentajes de desocupación perteneciente al año 2014

	2014				
	1er. Trim.	2do. Trim.	3er. Trim.	4to. Trim.	Promedio anual
<b>Tasa de desocupación</b>	<b>8,3</b>	<b>9,6</b>	<b>8,7</b>	<b>6,7</b>	<b>8,3</b>
Tasa de desocupación de mujeres	12,4	12,3	9,8	7,4	<b>10,5</b>
Tasa de desocupación de varones	5,1	7,3	7,9	6,2	<b>6,6</b>
Tasa de desocupación de jefes de hogar	5,2	5,8	3,6	4,2	<b>4,7</b>

Tasa de desocupación de mujeres hasta 29 años	17,7	23,1	16,9	16,5	<b>18,6</b>
Tasa de desocupación de mujeres de 30 a 64 años	11,5	8,2	7,3	4,3	<b>7,8</b>
Tasa de desocupación de varones hasta 29 años	12,3	12,3	14,5	8,4	<b>11,9</b>
Tasa de desocupación de varones de 30 a 64 años	2,1	5,3	5,6	5,4	<b>4,6</b>

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección de Estadísticas y Censos de Córdoba

Ampliando la mirada y ubicándola en la zona de influencia de Río Cuarto vale destacar que debido a las políticas macroeconómicas y las dificultades de los municipios para acceder a fuentes financieras estatales y no estatales para llevar adelante inversiones en infraestructura básica, condicionaron el proceso de desarrollo regional.

Algunos de estos problemas se canalizan en la falta de acceso a servicios de gas natural en varias localidades del interior por que el gasoducto del sur no se construyó (el crédito del Banco Mundial para ejecutar la obra nunca fue aprobado por el Gobierno Nacional). Dicho recurso estratégico encarece la vida cotidiana de los habitantes e impide la radicación de industrias que requieran de este insumo para su proceso productivo.

Tampoco la provincia impulsa medidas alternativas para paliar la situación como puede ser la producción de biogás para uso doméstico.

### **1.3. Situación urbana de Río Cuarto**

En el proceso de crecimiento demográfico y expansión urbana de todo el siglo XX, Río Cuarto se consolidó como el segundo aglomerado urbano de la provincia de Córdoba debido a que la población urbana se multiplicó más de diez veces.

Si bien la cantidad de hijos por mujer está disminuyendo, la esperanza de vida y las fuerzas de atracción poblacional de la localidad contribuirían al crecimiento poblacional en las próximas dos décadas. Así, en el marco del proceso de urbanización nacional e internacional, este aglomerado se transformó



en un núcleo de atracción regional del centro del país, con fuerte influencia en el centro-sur de la provincia de Córdoba y las áreas limítrofes de las provincias de San Luis y La Pampa.

Los problemas comunes originados por la aglomeración poblacional en Río Cuarto durante la primera década del siglo XXI se hicieron más evidentes, ya sea por el crecimiento demográfico, como por la trama urbana heredada y/o la desarticulación entre las políticas municipales. De este modo, a lo largo de la historia se destacan, entre otros, los problemas relacionados con la calidad del hábitat, el espacio público, el uso del suelo, la regulación intra e intermunicipal, el acceso a la vivienda digna, la infraestructura urbana disponible y la protección del patrimonio histórico.

Desde la segunda mitad del siglo XX se profundizó el proceso de densificación con construcciones en altura y la extensión de las tres manchas urbanas con el consiguiente deterioro del ambiente urbano, las costas del río y el deterioro periurbano.

En este contexto, las políticas locales mostraron un carácter más bien reactivo y no se implementaron planes de mediano y largo plazo para el diseño urbano de la ciudad.

En la última década se inició la reglamentación y zonificación del uso del suelo, se construyó gran parte de la infraestructura vial, se incrementó la infraestructura social básica y se inició parcialmente un proceso de regulación y control ambiental.

En la primera década del siglo XXI, la población de Río Cuarto incorporó 17.000 habitantes y así se expandió la problemática interurbana que condiciona los escenarios urbanos de las próximas dos décadas. En esta etapa, se comenzó a visualizar la necesidad de la articulación intermunicipal orientada hacia un diseño consensuado de ciudad con visiones definidas sobre la calidad del hábitat, el uso de suelo, el acceso a la vivienda, la movilidad, la conectividad y la ampliación del espacio público entre otras condiciones urbanas.

La calidad del hábitat y del espacio público constituyó una preocupación permanente de especialistas, autoridades y ciudadanos pero las intervenciones específicas resultaron disruptivas y puntuales y tampoco se orientaron desde políticas y estrategias con una mirada de mediano y largo plazo.

La expansión urbana y la creciente densificación poblacional del micro y macro centro riocuartense generaron una mayor demanda de espacios públicos de calidad de conectividad dentro, o sea los barrios urbanos y entre las localidades. Por otra parte, los dos puentes construidos en el siglo XXI, sumados al traslado del hospital público y la reciente construcción de un Centro Cívico Provincial, instalaron nuevas tensiones y dinámicas urbanas todavía no resueltas en términos del diseño e inversión de la vía pública.

La mayor densificación del micro y macro centro de la ciudad de Río Cuarto se concretó con una expansión vertical, generalmente en departamentos de inversores de mayores ingresos originados en la renta agropecuaria y la actividad comercial de mayor escala. Así, el acceso a la propiedad de la vivienda es una de las serias carencias enfrentadas por los hogares de ingresos medios y bajos pese a que la oferta de casas y departamentos para alquilar aumentó considerablemente, mostrando promedios anuales de metros cuadrados construidos superiores al total nacional.

Este fuerte crecimiento de la construcción de edificios afectó la calidad de la infraestructura pública y el patrimonio histórico heredado de las décadas anteriores e hizo emerger nuevas problemáticas urbanas y ambientales parcialmente abordadas desde la política pública.

## 2. SITUACIÓN PROBLEMÁTICA

---

El crecimiento económico post-convertibilidad expandió en Río Cuarto la construcción privada y la obra pública local, pero no siempre sus habitantes accedieron a viviendas dignas y a un hábitat de calidad. Así, se manifestó una marcada segmentación en el uso del suelo con una débil articulación de los patrones de asentamiento entre las legislaciones urbanas de la ciudad.

La Ciudad de Río Cuarto tiene actualmente 246.393 personas según Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010 y se comporta como un núcleo concentrador de personas y recursos con un radio aproximado de 120 km.

La misma tiene una base económica que gira en torno a la prestación de servicios a la ciudad y a la región de influencia. En cuanto a la solicitud habitacional en la actualidad se encuentran más de 10000 familias a la espera de una solución.

La estrategia que ha implementado el municipio para resolver la falta de viviendas en nuestra ciudad en un contexto nacional y provincial desfavorable es la inversión en tierras e infraestructura y la venta de estos loteos urbanizados de manera universalizada a precio subsidiado con recupero de acuerdo a los ingresos de los hogares en un plazo de cuatro años.

Esta política de venta de tierras que se desarrolló en el año 2011 permitió que 3300 terrenos se vendieran en montos que van de los \$10000 a los \$38000 pesos, y su disposición gradual por parte de sectores de población de acuerdo a los ingresos.

Actualmente, el municipio ha asumido el desafío de responder a la demanda habitacional, en una primera etapa, trabajando con los adjudicatarios de los diferentes loteos según sus capacidades adquisitivas y de construcción. Es en este contexto que el Instituto Municipal de la Vivienda aborda la complejidad de

situaciones familiares en busca de soluciones que contemplen esa diversidad e incluyan posibilidades de acceso a todos los interesados.

Pero para ello, el municipio debe disponer de fondos para destinarlos a satisfacer la demanda ocupacional los cuales serán provistos por los propietarios de inmuebles que han sido beneficiados por mejoras que le ha realizado el Municipio a sus inmuebles mediante el cobro de una alícuota de la Base Imponible de los mismos.

Para satisfacer la demanda social de viviendas actúan un conjunto de actores, algunos de mercado (bancos públicos y privados) y otros son sectores gubernamentales municipales, provinciales y nacionales.

La oferta financiera de mercado varía dependiendo la institución pero puede establecerse que se financia entre el 70% y 80% del proyecto, piden una relación entre cuota-ingreso familiar máxima del 40% y los plazos de pagos varían entre máximos de 15 a 30 años. La tasa de interés se muestra fija los primeros 2 o 3 años y luego tiene algún grado de variabilidad de acuerdo a como se mueva el mercado.

Un sistema privado alternativo es el de Cooperativa Horizonte destinado principalmente a familias de clase media. Consiste en un sistema de ahorro cooperativo donde las familias acumulan puntos por porcentaje cancelado del valor actual de la vivienda, por el tiempo de pago y por la promesa de monto de cuotas a pagar luego de ser adjudicados. Luego de que salieron adjudicados deben pagar cuotas fijas comprometidas, antes de eso deben aportar lo que pueden.

Los programas gubernamentales son varios, en el nivel nacional está el PRO.CRE.AR que brinda financiamiento para la construcción, adquisición, reforma y mejoras de viviendas. Tiene una tasa de interés subsidiada y fija durante los primeros dos años, calcula una relación cuota-ingresos netos del 40% y establece un plazo de devolución que depende del tipo de crédito y va desde los 15 años a los 30 años.

A nivel provincial se realizan desde la dirección de vivienda construcciones para clase media, urbanización de villas, aportes con materiales de construcción y cofinanciamiento con otras entidades de construcción de viviendas sociales.

El municipio destina recursos económicos al financiamiento para la adquisición de terrenos y construcción de viviendas de clase media y sectores populares, como se trató de manera antepuesta.

### 3. PROPUESTA DE SOLUCIÓN

---

La propuesta para esta problemática consiste en que el municipio de Río Cuarto comience a implementar un instrumento de recuperación pública de la valorización inmobiliaria generada por la acción urbanística, sea a través de la modificación en el tipo y la intensidad de usos del suelo o de la inversión en obra pública efectuada por el mismo municipio.

Se trata de un uso no convencional de la contribución por mejoras (CM), un instrumento de gestión de suelo utilizado habitualmente para recuperar el costo de la inversión pública en obras de infraestructura y equipamiento. Sin embargo, el Municipio ampliará el hecho imponible del instrumento a otros tipos de intervenciones públicas, básicamente a decisiones administrativas que, al modificar los parámetros urbanísticos, también incrementan los precios del suelo.

Es así como el Municipio procederá a legislar la contribución por mejoras y definir el hecho imponible que habilita el cobro del tributo, su base imponible, el momento de exigibilidad, la forma de pago, así como los contribuyentes que deberán abonarlo y los que son pasibles de su exención.

#### 3.1. Hecho Imponible

Se define al *hecho imponible* como todas las actuaciones administrativas y/o inversiones municipales que produzcan una significativa valorización de los inmuebles, y que se vuelque al mercado inmobiliario, tributarán la contribución por mejoras. Serán consideradas dentro de estas actuaciones las acciones administrativas del municipio y/o las inversiones en infraestructura y equipamiento autorizadas, realizadas o promovidas por la Municipalidad.

Los primeros cuatro hechos imponibles refieren a la valorización generada por cambios en la normativa urbanística y son los siguientes:

a) Cambio de parámetros urbanos que permitan mayores superficies de edificación que las anteriormente vigentes.

b) Cambio de usos de inmuebles.

c) Establecimiento o modificación de zonas que permitan fraccionamientos en áreas anteriormente no permitidas o de menor intensidad de uso.

d) Autorizaciones que permitan realizar urbanizaciones cerradas (clubes de campo o barrios cerrados).

Luego de ello aparecen aquellos hechos imponibles tradicionalmente utilizados en el Municipio, ligados a la inversión en obras públicas:

a) Obras de infraestructura de servicios (agua corriente, cloacas, desagües pluviales, gas natural, energía eléctrica).

b) Obras de pavimentación.

c) Obras de equipamiento comunitario (salud, educación, deportes públicos, seguridad, delegaciones municipales).

d) Nuevas plantas de tratamiento de efluentes y de perforaciones y almacenamiento de agua corriente.

### **3.2. Base imponible**

Se define la base imponible y el momento de exigibilidad del tributo de esta forma:

a) En el caso de obras públicas, el tributo se aplica a partir de la realización del 90% de la obra y el valor total de la misma se prorratea entre todas las propiedades beneficiadas, de acuerdo a la superficie de cada inmueble. Para el caso de la mejora que genera un aumento del valor del inmueble, el tributo se calculará en función de la categoría de la edificación, ubicación, etc., que será desarrollado en el próximo capítulo.

c) En los casos de utilización de mayor constructibilidad, el tributo tiene vigencia cuando la construcción que utiliza esa mayor edificabilidad esté realizada en un 80%. El valor del tributo se determina considerando la diferencia entre la máxima cantidad de metros cuadrados construibles con la normativa anterior y los metros cuadrados totales a construir con la nueva normativa. A esa diferencia en metros cuadrados se le aplica el tributo, cuya base imponible es un 20% del valor del metro cuadrado de construcción.

### **3.3. Plazo de Pago**

El plazo de pago podrá ser de hasta de cinco (5) años actualizando los valores del metro cuadrado de la construcción sin considerar intereses.

Ahora bien, en los casos de cambio de uso del inmueble, el tributo se aplica a partir del cambio efectivo de uso y la base imponible es el 20% del valor fiscal del inmueble de que se trate.

En el caso de subdivisiones en áreas que cambiaron de zonificación, el tributo se aplicará a partir del comienzo de la subdivisión del terreno, es decir con la presentación de los planos para autorizar la subdivisión. La alícuota del tributo será del 12% de los lotes del nuevo fraccionamiento, siendo el tributo consistente en el 12% de los terrenos obtenidos.

Cabe aclarar que el 12% de los lotes que se transfieren al municipio no tienen ninguna relación, es decir son independientes de las cesiones que se realizan para vialidades, espacios verdes y libres públicos, y para equipamiento comunitario (establecimientos educativos, de salud, etc.), ya que estas se rigen por la ley de planeamiento, de ordenamiento territorial y usos del suelo de la ciudad de Río Cuarto. En ella se establecen los porcentajes de cesiones mínimos para aprobar una subdivisión y otorga a los municipios potestades para ampliar esos porcentajes pero no para reducirlos. Las cesiones resultan obligatorias para la aprobación de cualquier subdivisión.

En el caso de Río Cuarto la empresa de servicios de agua y saneamiento es de propiedad municipal. Por lo tanto, cuando un propietario presenta un proyecto



de subdivisión, es la empresa municipal la que realiza las obras a cuenta del propietario. Asimismo, los trabajos de movimiento de suelo, apertura de calles y tendido de alumbrado público, también suelen ser ejecutados por el municipio y al igual que en el caso anterior, corren a cuenta de los propietarios de la tierra a subdividir.

### **3.4. Contribuyentes que deben tributar**

Se define quiénes son los contribuyentes que deben tributar según el siguiente listado:

a) Los titulares de dominio de los inmuebles, con exclusión de los nudos propietarios.

b) Los usufructuarios de los inmuebles.

c) Los poseedores a título de dueño de los inmuebles.

d) Los concesionarios del Estado Nacional o Provincial que ocupen inmuebles ubicados total o parcialmente en jurisdicción del municipio sobre los cuales desarrollen su actividad comercial.

e) En caso de transferencia de dominio, el transmitente.

f) En caso de transferencia por herencia, los herederos.

No hay que olvidar que la afectación de un inmueble a la CM deberá ser inscripta en los registros municipales.

Además de ello, el certificado municipal de libre deuda será obligatorio para que puedan inscribirse los inmuebles cuando se realice una transferencia de dominio.

Finalmente, se establecen los sujetos o propiedades que podrán ser pasibles de la exención del tributo (edificios de propiedad estatal nacional y provincial, entidades educativas sin fines de lucro, edificios para cultos, fundaciones y hogares, clubes sociales y deportivos, cuando realicen ampliaciones destinadas a prestar un mejor servicio), así como los porcentajes de descuento.

Cabe destacar que los fondos recaudados por esta contribución serán destinados a un Fondo de Vivienda Social para la construcción de viviendas sociales mediante el método de autoconstrucción, en el cual el Municipio hace entrega de la estructura de la vivienda por un lado, y los materiales para que el propietario termine de construirla por el otro.

### **3.5. Análisis Estratégico de la Solución Propuesta**

Para poder determinar el grado de factibilidad o la posibilidad de implementación de lo propuesto, es menester realizar un análisis operacional con el fin de poder prever los escenarios posibles que pueden provocar una reorientación del rumbo de la solución. Para este hecho el análisis de las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas proporciona la información necesaria para la implantación de acciones y medidas correctivas y la generación de nuevos o mejores proyectos de mejora.

#### **3.5.1. Fortalezas internas**

- Genera fondos extrapresupuestales requeridos para financiar programas sociales.
- Reduce las distorsiones en la distribución de los incrementos en el valor del suelo urbano.
- Adquiere una gran cantidad de tierra urbana que pueda utilizarse para la concreción de diversas políticas públicas.
- Genera un importante stock de tierra urbanizada y urbanizable de propiedad municipal.

#### **3.5.2. Debilidades internas**

- Genera altos costos administrativos en relación a los ingresos que genera.
- Falta de participación del Estado en la valorización del suelo que se produce a partir de su accionar.
- Dificultad en la asignación del tributo en el caso de las exenciones.

### **3.5.3. Oportunidades externas**

- Obtiene fondos genuinos, especialmente de tierra para el desarrollo urbano.
- Soluciona el déficit habitacional.
- Fomenta la concreción de usos urbanos en suelos ociosos y se genera stock de suelo que permite dinamizar el mercado en un contexto de aumento de la demanda inmobiliaria y crecimiento económico.
- Genera una gran cantidad de terrenos de propiedad privada que permitirían incrementar la oferta de suelo urbanizado.
- Replica en otros municipios pequeños y medianos la implementación de este tipo de instrumento.

### **3.5.4. Amenazas externas**

- Creer de que tales contribuciones sean un mero mecanismo para imponer nuevos gravámenes fiscales sin ningún efecto redistributivo.
- La existencia de impedimentos políticos para el uso de este tipo de instrumento.
- Crecimiento de deudores.

## **4. METODOLOGÍA A EMPLEAR**

---

En este capítulo se procederá a implementar los dos modelos de recuperación de plusvalía. El primero, permitirá cuantificar el aumento del valor del inmueble debido a las mejoras brindadas por el Municipio para luego poder aplicarle el tributo. El segundo, se aplicará en subdivisiones en áreas que cambiaron de zonificación.

### **4.1. Cuantificación del Valor del Inmueble**

#### **4.1.1. Definición de la Contribución por Mejoras**

Son las prestaciones en dinero exigidas por el Estado en razón de beneficios individuales o de grupos sociales, derivados de la realización de obras públicas o de actividades especiales por parte del Estado.

En las contribuciones especiales hay un beneficio cuantificable o un servicio especial recibido por el contribuyente. La actividad del estado debe redundar en un beneficio para el contribuyente percutido por la contribución. No obstante, hay cierta similitud con las tasas, ya que debe señalarse que estas proceden en tanto haya un servicio utilizado a disposición del contribuyente, en cambio, la contribución especial requiere que haya un beneficio o ventaja derivada de la prestación del servicio estatal.

Las contribuciones especiales más frecuentes son las contribuciones por mejoras, institución utilizada para financiar obra pública, principalmente la pavimentación de calles y caminos.

En este proyecto, la contribución por mejoras será llamada “Contribución por Desarrollo”, en adelante CPD.

#### 4.1.2. Alícuota

Se parte de lo que estipula el Código Tributario de Río Cuarto, Ordenanza 870/2014 donde se fija en el cinco por mil (5‰) la alícuota general a aplicar sobre la Base Imponible de los inmuebles edificados, conforme al plano de zonificación que se encuentra en los Anexos.

Se fija en el seis por mil (6‰) la alícuota aplicable a la propiedad edificada, destinada total o parcialmente a la actividad comercial, industrial y de servicios, en proporción a las partes afectadas a cada una de estas actividades.

Cuando la vivienda familiar se encuentre afectada parcialmente a una actividad comercial, industrial o de servicios, no será de aplicación la alícuota diferencial establecida del seis por mil (6‰).

Se fijan las siguientes alícuotas a aplicar sobre la Base Imponible de los inmuebles Baldíos, conforme al plano de zonificación:

- a) ZONA A-1; A-2 ..... 75‰
- b) ZONA A-3 ..... 25‰
- c) ZONA A-4; A-5 ..... 10‰
- d) ZONA A-6; A7 ..... 8‰
- e) ZONA A 8 ..... 4‰

Los inmuebles baldíos que reciban de oficio un servicio adicional de desmalezado, limpieza mecánica o desmonte, ya sea directa o indirectamente por la Municipalidad y/o Asociaciones Vecinales, deberán abonar por metro cuadrado del terreno los siguientes importes:

<b>Superficies en metros cuadrados</b>	<b>Por desmonte</b>	<b>Por otros servicios</b>
Hasta 1.000	1,08 pesos por metro	2,16 pesos por metro
Desde 1.001 hasta 5.000	0,70 centavos por metro	1,25 pesos por metro
Desde 5.001	0,540 centavos por metro	0,85 pesos por metro

### 4.1.3. Categorización de las Edificaciones

Los distintos elementos a considerar para la categorización de las edificaciones, refacciones o ampliaciones de viviendas y edificaciones de tipo comercial, industrial y propiedad horizontal:

ELEMENTOS	CATEGORÍAS				
	1ERA	2DA	3RA	4TA	5TA
<b>FACHADA</b>	Más de 25 % con revestimiento especial (madera, piedras, vidrios placas prefabricadas).	Menos del 25% con revestimiento especial (madera, piedras, vidrios placas prefabricadas) o Revoques plástico tipo iggam.	Revoque fino pintado, ladrillos vistos, revestimiento especial de más de 20 años de antigüedad.	Revoque grueso, revoque sin pintar, revoque despintado o con humedad.	Sin revocar o revoques deteriorados.
<b>TECHOS</b>	Estructura de H' con formas especiales, grandes luces, grandes dimensiones.	Losa de Hormigón planas grandes o inclinadas con varias pendientes cubiertas de tejas o chapa.	Losa de hormigón de formas normales o inclinadas cubiertas con tejas o madera y chapa, estas últimas en buen estado de conservación.	Losas planas o inclinadas descubiertas o cubiertas con bovedilla, estructuras de madera y chapa, en general son estructuras deterioradas o estructuras chicas o sin terminar.	Estructura precaria. Chapas onduladas, cartón plástico, etc.
<b>CARPINTERIA</b>	Aberturas de madera, aluminio, PVC, de grandes dimensiones con diseños y/o vidrios especiales.	De aluminio o de madera de alta calidad.	De aluminio y/o madera de calidad media (en buen estado de conservación). Portones de chapón con diseños.	De madera, aluminio y/o chapa estandar o en general sin mantenimiento	De chapa o precarias
<b>VEREDAS</b>	Veredas con terminaciones de categoría (piedra, diseños especiales)	Veredas importantes (mosaicos graníticos)	Veredas comunes (mosaicos calcáreos, vainilla o liso) en buen estado de conservación.	Veredas deterioradas o sin terminar	Sin veredas
<b>ESTADO DE CONSERVACION</b>	Excelente	Muy bueno	Bueno	Regular	Malo

A los efectos de la obtención del puntaje se establece los siguientes valores para cada categoría:

Categoría 1.....100 Puntos

Categoría 2..... 80 Puntos

Categoría 3..... 60 Puntos

Categoría 4..... 30 Puntos

Categoría 5.....10 Puntos

Cada inmueble obtendrá un puntaje que estará establecido por la sumatoria total de los puntos según la categoría de la propiedad.

De acuerdo a los puntajes obtenidos por aplicación de los artículos anteriores, las categorías de mejoras para edificios en general se determinarán:

1° Categoría: ..... más de 441 puntos

2° Categoría: ..... desde 341 hasta 440 puntos

3° Categoría: ..... desde 211 hasta 340 puntos

4° Categoría: ..... dese 101 hasta 210 puntos

5° Categoría: ..... desde 0 hasta 100 puntos

#### **4.1.4. Contribuciones Mínimas y Máximas**

Según lo que establece el artículo 160º del Código Tributario Municipal las contribuciones mínimas y máximas a abonar por cada inmueble edificado o baldío y por cada cargo o cuota mensual, de acuerdo a la distribución zonal establecida en el plano de zonificación son los siguientes:

a) Fíjanse para el año 2015 los siguientes mínimos y máximos para inmuebles edificados y baldíos.

### Mínimos y máximo para edificados

Zonas	Mínimo	Máximo
A-1	147	432
A-2	122	259
A-3	104	207
A-4	88	173
A-5	70	139
A-6	54	122
A-7	30	96
A-8	25	50

### Mínimos y máximo para baldíos

Zonas	Mínimo	Máximo
A-1	113	259
A-2	86	173
A-3	74	155
A-4	63	138
A-5	51	122
A-6	41	104
A-7	34	86
A-8	25	50

### Mínimos y Máximos para terrenos baldío de 5000 a 10.000 mts2.

Zonas	Mínimos	Máximo
A-1	338	778
A-2	259	518
A-3	224	466
A-4	192	414
A-5	165	362
A-6	158	311
A-7	86	207
A-8	40	60

### Mínimos y Máximos para terreno baldío de más 10.000 mts2.

Zonas	Mínimos	Máximo
A-1	405	933
A-2	312	621
A-3	266	559



A-4	227	497
A-5	207	435
A-6	203	373
A-7	144	243
A-8	50	70

b) Los inmuebles edificados que se beneficiaron con alguna reducción tributaria en el Ejercicio Fiscal 2009 por los máximos establecidos, deberán abonar para el Ejercicio Fiscal 2015 los mismos importes determinados según la Ordenanza Tarifaria vigente para el Ejercicio Fiscal 2014 incrementados en un 35% , sin tener en cuenta los montos máximos fijados por la presente.

d) En los casos de edificios terminados y en condición de ser habitados, que no hubiesen presentado los planos de mensura y subdivisión, abonarán por cada unidad constructiva destinada a vivienda, local, oficina o cochera, la suma equivalente al mínimo mensual que establece el presente artículo para la zona en que se encuentren.

Las unidades constructivas se determinaran según surjan de:

1) La documentación técnica presentada ante la Dirección General de Planeamiento Urbano.

2) La constatación por inspectores de la Dirección General de Planeamiento Urbano.

En los casos en que no resulte factible determinar las unidades constructivas, deberán abonar el equivalente a una unidad constructiva por cada 60 metros cuadrados de construcción.

e) En los casos de galerías comerciales que no hubiesen presentados los planos de división y que se verificó por acta de constatación de la Dirección General de Planeamiento Urbano la existencia de locales o divisiones, deberán abonar por cada uno de ellos el equivalente al mínimo mensual que establece el presente artículo para la zona en que se encuentren.

f) Las cocheras en edificios de propiedad horizontal que tengan individualidad propia abonarán un mínimo diferencial de Pesos sesenta (\$ 60,00).

g) Para los casos de parcelas que se verifique más de una unidad constructiva, tal como vivienda con local o más de una vivienda, abonarán por cada una de ellas el equivalente al mínimo mensual que establece el presente artículo para la zona en que se encuentren.

h) Considérese, por exclusión, como ZONA A-8 aquella delimitada fuera del área configurada por las zonas restantes. De forma tal que, aquellas parcelas que se incorporen al nomenclador catastral y se encuentren ubicadas fuera del área conformada por las demás zonas, serán incluidas como Zona A-8 para el pago de la contribución.

Según lo establece el artículo 152º del Código Tributario Municipal; para el Ejercicio Fiscal 2015, el valor del metro cuadrado de terreno en la suma de Pesos cien (\$ 100,00).

#### **4.1.5. Cálculo de la Contribución por Desarrollo**

Para determinar la contribución por desarrollo afectado al régimen de plusvalía fue necesario generar un modelo que permita calcular el incremento del valor del inmueble producto de la mejora, debido a nueva infraestructura o ampliación del ejido para así poder computar el valor de la contribución que el propietario deberá abonar.

Para ello, se procedió a utilizar la clasificación propuesta por el Código Tributario sobre las diferentes categorías que permite diferenciar los inmuebles entre sí.

Como se explicó anteriormente, cada inmueble se clasificará dentro de una categoría de acuerdo a la totalidad de puntos obtenidos según el tipo y característica de la construcción realizada.

A partir de allí, a cada categoría se le asignó un porcentaje de incremento de la contribución mensual pasa ser incorporada dentro de la *contribución por desarrollo* en función de la siguiente tabla.

<b>Categoría</b>	<b>% Aumento</b>
1	25%
2	22,5%
3	20%
4	17,5%
5	25%
Baldíos < 5000m2	20%
50000 a 10000	25%
>10000	30%

#### **4.1.6. Reducciones y Bonificaciones**

Los inmuebles baldíos destinados a la construcción de grupos habitacionales pertenecientes a entidades sin fines de lucro que actúen como intermediarias en la construcción de barrios, a través del aporte de créditos para la vivienda, gozarán de la reducción del tributo.

La reducción regirá desde la fecha de su solicitud y hasta el momento de la adjudicación de las viviendas a sus poseedores por cualquier título.

En el caso de que los inmuebles beneficiados tuvieran finalmente un destino distinto que el de la construcción de grupos habitacionales, las entidades solicitantes deberán ingresar el restante cincuenta por ciento (50%), con más los intereses y actualizaciones que correspondan en caso de mora.

#### **4.1.7. Forma - Calendario de Pagos**

La contribución por desarrollo podrá ingresarse de contado o en doce (12) cuotas mensuales y consecutivas, en los plazos que, por Resolución, establezca la Secretaría de Economía de la Municipalidad de Río Cuarto.

El pago anticipado de la contribución no implica la liberación del Tributo si cambian las condiciones del inmueble durante el ejercicio.

#### **4.2. Cuantificación en Subdivisiones en áreas que modificación su zonificación.**

Para el caso de propietarios que presenten planos para habilitar subdivisiones de tierra deberán pagar el tributo consistente en el 12% de los terrenos obtenidos.

Cabe aclarar que el 12% de los lotes que se transfieren al municipio no tienen ninguna relación, es decir son independientes de las cesiones que se realizan para vialidades, espacios verdes y libres públicos, y para equipamiento comunitario (establecimientos educativos, de salud, etc.), ya que estas se rigen por medio del código de planeamiento de la ciudad.

En ella se establecen los porcentajes de cesiones mínimos para aprobar una subdivisión y otorga a los municipios potestades para ampliar esos porcentajes pero no para reducirlos.

Las cesiones resultan obligatorias para la aprobación de cualquier subdivisión. Es por ello que el 12% de los lotes que se transfieran al Municipio cubrirán el pago del tributo de contribución por mejoras. En otras palabras, el 12% de los terrenos obtenidos en concepto de CM nada tiene que ver con las cesiones que exige código de planeamiento. Asimismo, debe destacarse que, tal como exige la misma ley provincial, el costo de la infraestructura (redes de agua potable, desagües cloacales y pluviales, tendido de energía eléctrica, además del nivelado y apertura de calles) es a cargo del propietario.

En el caso de la ciudad de Río Cuarto, la empresa de servicios de agua y saneamiento es de propiedad municipal. Por lo tanto, cuando un propietario presenta un proyecto de subdivisión, es la empresa municipal la que realiza las obras a cuenta del propietario. Asimismo, los trabajos de movimiento de suelo, apertura de calles y tendido de alumbrado público, también suelen ser ejecutados

por el municipio y al igual que en el caso anterior, corren a cuenta de los propietarios de la tierra a subdividir.

#### **4.2.1. Pasos para la implementación del instrumento**

1. *Sanción de la Ordenanza que rige la contribución por mejoras:* el primer paso consiste en la sanción de una ordenanza que permita regular esta implementación.

2. *Existencia de algún hecho imponible:* para que la CM pueda aplicarse deberá existir una acción urbanística que implique el traspaso de tierra rural a urbana y la posibilidad de subdivisión para el desarrollo de usos residenciales.

3. *Solicitud de aprobación de planos para habilitar un loteo:* una vez sancionada la ordenanza que modifica la zonificación, deberá existir la voluntad del propietario de subdividir tierra y presentar el respectivo plano para la aprobación del loteo.

4. *Análisis por parte del Departamento Ejecutivo del proyecto presentado:* el área de Planeamiento del Departamento Ejecutivo analiza si el proyecto cumple con los requisitos exigidos en la normativa urbanística. De ser necesario, se realizan las observaciones pertinentes para proceder a corregir la propuesta de loteo.

5. *Cálculo de la contribución por mejoras a pagar por el propietario:* una vez que la propuesta está en condiciones de ser aprobada, se calcula la cantidad de terrenos que le corresponde al municipio por el cobro de la CM y se acuerda con el propietario la localización de los terrenos que serán transferidos hasta cubrir el 12% de la lotes que se generan en el loteo.

6. *Elección de la forma de pago de las obras de infraestructura por parte del propietario:* como ya hemos mencionado, las obras de infraestructura deben ser pagadas por el propietario. La empresa de agua y saneamiento realizará las obras con cargo a los propietarios. A su vez, el movimiento de suelo, la apertura de calles y el tendido de la red de alumbrado público también será realizado por el municipio con cargo al propietario, que tiene la posibilidad de elección sobre la

forma de pago, la que puede ser en dinero o con terrenos. De elegir la segunda opción, el municipio calculará la cantidad de lotes necesarios para compensar el valor de las obras y se acordará con los propietarios la localización de los terrenos a transferir.

*7. Firma del convenio entre el Departamento Ejecutivo y el propietario:* calculados los pagos de la CM con terrenos, se acordará la localización de los mismos y se procederá a la firma del convenio entre el propietario y el Intendente Municipal.

*8. Sanción por parte del Honorable Concejo Deliberante de la Ordenanza de aceptación de los terrenos transferidos:* luego de la firma del convenio, el Honorable Concejo Deliberante deberá convalidarlo a través de la sanción de una ordenanza específica.

*9. Escrituración de los terrenos cedidos al Municipio:* una vez aceptada la transferencia de los terrenos, el Departamento Ejecutivo realizará la escrituración ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Córdoba.

## 5. APLICACIÓN PRÁCTICA

---

En esta instancia se abordará la implementación de los casos que fueron tenidos en cuenta en el análisis de este proyecto.

Primero, se estudiará la implementación del modelo en un barrio de la ciudad donde se pavimentaron siete cuadras correspondientes a la calle Paso de los Andes.

Segundo, se trabajará sobre cómo afecta la ampliación del ejido de la ciudad en la incorporación de nuevos inmuebles públicos para bien social.

### 5.1. Pavimentación calle Paso de los Ándes

A continuación se detalla el análisis realizado:

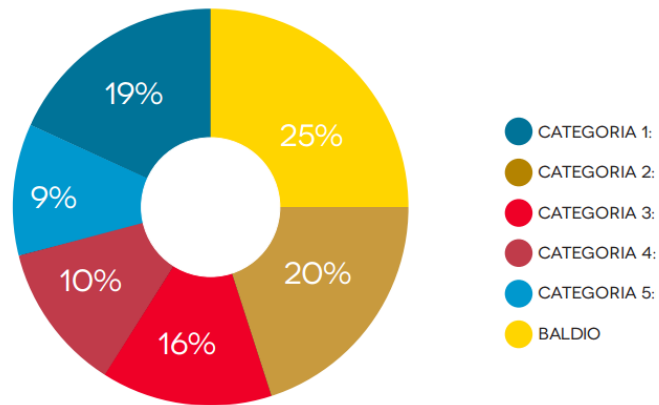


Se comenzó determinando la cantidad de viviendas que tienen acceso a la calle Paso de los Ándes siendo un total de 106.

Una vez cuantificadas, se procedió a recabar la información correspondiente al impuesto municipal que paga cada uno de los propietarios de esas viviendas.

Las mismas fueron clasificadas según el material que fue utilizado para construirlas y su estado de conservación mediante categorías que van desde la primera a la quinta.

Los resultados de la clasificación fueron los siguientes:



A partir de allí, se le asignó el incremento al impuesto municipal y se calculó la *contribución por desarrollo mensual total* de las 7 cuadras pavimentadas.



Cantidad	CIR	S	MZ	P	Sup. Terreno	Sup. Edificada	Valor m2	Valor Terreno	Valor Edificado	Valor Total	Alicuota	Impuesto Anual Calculado	Impuesto Mensual	IM + Contribución por Desarrollo	Contribución por Desarrollo
1	2	1	63	3	295	0	\$ 100,00	\$ 29.500,00	0	\$ 29.500,00	1,0%	\$ 295,00	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
2	2	1	63	6	295	64	\$ 100,00	\$ 29.500,00	13786,2	\$ 43.286,20	0,5%	\$ 216,43	\$ 259,00	\$ 323,75	\$ 64,75
3	2	1	63	26	590	224,24	\$ 100,00	\$ 59.000,00	33361,46	\$ 92.361,46	0,5%	\$ 461,81	\$ 183,00	\$ 219,60	\$ 36,60
4	2	1	63	29	597	236	\$ 100,00	\$ 59.700,00	18037,32	\$ 77.737,32	0,5%	\$ 388,69	\$ 122,00	\$ 143,35	\$ 21,35
5	2	1	63	30	588,07	264,09	\$ 100,00	\$ 58.807,00	56185,15	\$ 114.992,15	0,5%	\$ 574,96	\$ 259,00	\$ 323,75	\$ 64,75
6	2	1	156	1	190	95	\$ 100,00	\$ 19.000,00	16058,13	\$ 35.058,13	0,5%	\$ 175,29	\$ 228,00	\$ 279,30	\$ 51,30
7	2	1	156	2	200	69	\$ 100,00	\$ 20.000,00	14297,93	\$ 34.297,93	0,5%	\$ 171,49	\$ 259,00	\$ 323,75	\$ 64,75
8	2	1	156	3	200	175	\$ 100,00	\$ 20.000,00	9364,5	\$ 29.364,50	0,5%	\$ 146,82	\$ 122,00	\$ 140,30	\$ 18,30
9	2	1	156	4	190	0	\$ 100,00	\$ 19.000,00	0	\$ 19.000,00	1,0%	\$ 190,00	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
10	2	1	157	1	190	207	\$ 100,00	\$ 19.000,00	17531,07	\$ 36.531,07	0,6%	\$ 219,19	\$ 122,00	\$ 143,35	\$ 21,35
11	2	1	157	2	200	113	\$ 100,00	\$ 20.000,00	25399,56	\$ 45.399,56	0,5%	\$ 227,00	\$ 259,00	\$ 323,75	\$ 64,75
12	2	1	157	3	200	174	\$ 100,00	\$ 20.000,00	26413,2	\$ 46.413,20	0,5%	\$ 232,07	\$ 228,00	\$ 279,30	\$ 51,30
13	2	1	157	4	190	90	\$ 100,00	\$ 19.000,00	14032,8	\$ 33.032,80	0,5%	\$ 165,16	\$ 228,00	\$ 279,30	\$ 51,30
14	2	1	158	1	190	132	\$ 100,00	\$ 19.000,00	21613,68	\$ 40.613,68	0,5%	\$ 203,07	\$ 228,00	\$ 279,30	\$ 51,30
15	2	1	158	2	200	183,1	\$ 100,00	\$ 20.000,00	29689,67	\$ 49.689,67	0,5%	\$ 248,45	\$ 228,00	\$ 279,30	\$ 51,30
16	2	1	158	3	200	114	\$ 100,00	\$ 20.000,00	24998,08	\$ 44.998,08	0,5%	\$ 224,99	\$ 259,00	\$ 323,75	\$ 64,75
17	2	1	158	4	190	150,88	\$ 100,00	\$ 19.000,00	22111,46	\$ 41.111,46	0,5%	\$ 205,56	\$ 183,00	\$ 219,60	\$ 36,60
18	2	1	200	3	5014	0	\$ 100,00	\$ 501.400,00	0	\$ 501.400,00	1,0%	\$ 5.014,90	\$ 518,00	\$ 647,50	\$ 129,50
19	2	1	159	1	190	35	\$ 100,00	\$ 19.000,00	7867,12	\$ 26.867,12	0,6%	\$ 161,20	\$ 259,00	\$ 323,75	\$ 64,75
20	2	1	159	2	200	0	\$ 100,00	\$ 20.000,00		\$ 20.000,00	0,8%	\$ 160,00	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
21	2	1	159	3	200	117	\$ 100,00	\$ 20.000,00	14340,26	\$ 34.340,26	0,5%	\$ 171,70	\$ 183,00	\$ 219,60	\$ 36,60
22	2	1	159	4	190	0	\$ 100,00	\$ 19.000,00	0	\$ 19.000,00	0,8%	\$ 152,00	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
23	2	1	192	15	252	101	\$ 100,00	\$ 25.200,00	20991,5	\$ 46.191,50	0,5%	\$ 230,96	\$ 259,00	\$ 323,75	\$ 64,75
24	2	1	192	16	202	86	\$ 100,00	\$ 20.200,00	17873,94	\$ 38.073,94	0,5%	\$ 199,37	\$ 259,00	\$ 323,75	\$ 64,75
25	2	1	192	17	220	86	\$ 100,00	\$ 22.000,00	17873,94	\$ 39.873,94	0,5%	\$ 199,37	\$ 259,00	\$ 323,75	\$ 64,75
26	2	1	192	18	220	86	\$ 100,00	\$ 22.000,00	17873,94	\$ 39.873,94	0,5%	\$ 199,37	\$ 259,00	\$ 323,75	\$ 64,75
27	2	1	192	19	251	101	\$ 100,00	\$ 25.100,00	20991,5	\$ 46.091,50	0,5%	\$ 230,46	\$ 259,00	\$ 323,75	\$ 64,75

28	2	1	160	1	190	111	\$ 100,00	\$ 19.000,00	17397,17	\$ 36.397,17	0,5%	\$ 181,99	\$ 228,00	\$ 279,30	\$ 51,30
29	2	1	160	2	200	0	\$ 100,00	\$ 20.000,00	0	\$ 20.000,00	0,8%	\$ 160,00	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
30	2	1	160	3	200	100	\$ 100,00	\$ 20.000,00	18724,12	\$ 38.724,12	0,5%	\$ 193,62	\$ 228,00	\$ 279,30	\$ 51,30
31	2	1	160	4	190	72	\$ 100,00	\$ 19.000,00	14964,23	\$ 33.964,23	0,5%	\$ 169,82	\$ 259,00	\$ 323,75	\$ 64,75
32	2	1	193	15	251	101	\$ 100,00	\$ 25.100,00	20991,5	\$ 46.091,50	0,5%	\$ 230,46	\$ 259,00	\$ 323,75	\$ 64,75
33	2	1	193	16	220	86	\$ 100,00	\$ 22.000,00	17873,94	\$ 39.873,94	0,5%	\$ 199,37	\$ 259,00	\$ 323,75	\$ 64,75
34	2	1	193	17	220	86	\$ 100,00	\$ 22.000,00	17873,94	\$ 39.873,94	0,5%	\$ 199,37	\$ 259,00	\$ 323,75	\$ 64,75
35	2	1	193	18	220	86	\$ 100,00	\$ 22.000,00	17873,94	\$ 39.873,94	0,5%	\$ 199,37	\$ 259,00	\$ 323,75	\$ 64,75
36	2	1	193	19	251	101	\$ 100,00	\$ 25.100,00	20991,5	\$ 46.091,50	0,5%	\$ 230,46	\$ 259,00	\$ 323,75	\$ 64,75
37	2	1	161	1	190	0	\$ 100,00	\$ 19.000,00	0	\$ 19.000,00	0,8%	\$ 152,00	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
38	2	1	161	2	200	0	\$ 100,00	\$ 20.000,00	0	\$ 20.000,00	0,8%	\$ 160,00	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
39	2	1	161	3	200	58	\$ 100,00	\$ 20.000,00	8700	\$ 28.700,00	0,5%	\$ 143,50	\$ 228,00	\$ 279,30	\$ 51,30
40	2	1	161	4	190	112	\$ 100,00	\$ 19.000,00	17780,72	\$ 36.780,72	0,6%	\$ 220,68	\$ 228,00	\$ 279,30	\$ 51,30
41	2	1	54	21	301	173	\$ 100,00	\$ 30.100,00	19472,7	\$ 49.572,70	0,5%	\$ 247,86	\$ 183,00	\$ 219,60	\$ 36,60
42	2	1	54	22	300	0	\$ 100,00	\$ 30.000,00	0	\$ 30.000,00	1,0%	\$ 300,00	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
43	2	1	54	23	300	58	\$ 100,00	\$ 30.000,00	7404,6	\$ 37.404,60	0,5%	\$ 187,02	\$ 183,00	\$ 219,60	\$ 36,60
44	2	1	54	24	300	61,3	\$ 100,00	\$ 30.000,00	10137,79	\$ 40.137,79	0,5%	\$ 200,69	\$ 228,00	\$ 273,60	\$ 45,60
45	2	1	54	25	400	136,76	\$ 100,00	\$ 40.000,00	19475,73	\$ 59.475,73	0,5%	\$ 297,38	\$ 183,00	\$ 219,60	\$ 36,60
46	2	1	54	26	500	55,7	\$ 100,00	\$ 50.000,00	5698,11	\$ 55.698,11	0,5%	\$ 278,49	\$ 183,00	\$ 219,60	\$ 36,60
47	2	1	54	27	600	94	\$ 100,00	\$ 60.000,00	19170,87	\$ 79.170,87	0,5%	\$ 395,85	\$ 259,00	\$ 323,75	\$ 64,75
48	2	1	54	28	500	0	\$ 100,00	\$ 50.000,00	0	\$ 50.000,00	1,0%	\$ 500,00	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
49	2	1	54	29	400	89	\$ 100,00	\$ 40.000,00	6443,17	\$ 46.443,17	0,5%	\$ 232,22	\$ 122,00	\$ 143,35	\$ 21,35
50	2	1	54	30	300	0	\$ 100,00	\$ 30.000,00	0	\$ 30.000,00	1,0%	\$ 300,00	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
51	2	1	54	31	300	172,3	\$ 100,00	\$ 30.000,00	25405,64	\$ 55.405,64	0,5%	\$ 277,03	\$ 183,00	\$ 219,60	\$ 36,60
52	2	1	54	32	300	0	\$ 100,00	\$ 30.000,00	0	\$ 30.000,00	1,0%	\$ 300,00	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
53	2	1	54	33	301	144,61	\$ 100,00	\$ 30.100,00	21322,74	\$ 51.422,74	0,5%	\$ 257,11	\$ 183,00	\$ 219,60	\$ 36,60
54	2	1	59	1	269	110	\$ 100,00	\$ 26.900,00	21018,13	\$ 47.918,13	0,5%	\$ 239,59	\$ 228,00	\$ 279,30	\$ 51,30
55	2	1	59	2	277	133	\$ 100,00	\$ 27.700,00	19710,6	\$ 47.410,60	0,5%	\$ 237,05	\$ 183,00	\$ 219,60	\$ 36,60
56	2	1	59	3	277	12	\$ 100,00	\$ 27.700,00	1387,11	\$ 29.087,11	0,5%	\$ 145,44	\$ 183,00	\$ 219,60	\$ 36,60
57	2	1	59	4	277	0	\$ 100,00	\$ 27.700,00	0	\$ 27.700,00	0,8%	\$ 221,60	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
58	2	1	59	5	277	0	\$ 100,00	\$ 27.700,00	0	\$ 27.700,00	0,8%	\$ 221,60	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60

59	2	1	59	6	277	0	\$ 100,00	\$ 27.700,00	0	\$ 27.700,00	0,8%	\$ 221,60	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
60	2	1	59	7	277	0	\$ 100,00	\$ 27.700,00	0	\$ 27.700,00	0,8%	\$ 221,60	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
61	2	1	59	8	277		\$ 100,00	\$ 27.700,00	0	\$ 27.700,00	0,8%	\$ 221,60	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
62	2	1	59	9	277	134	\$ 100,00	\$ 27.700,00	10299,74	\$ 37.999,74	0,5%	\$ 190,00	\$ 122,00	\$ 143,35	\$ 21,35
63	2	1	59	10	277	86	\$ 100,00	\$ 27.700,00	3352,28	\$ 31.052,28	0,5%	\$ 155,26	\$ 122,00	\$ 140,30	\$ 18,30
64	2	1	59	11	277	72	\$ 100,00	\$ 27.700,00	15162,01	\$ 42.862,01	0,5%	\$ 214,31	\$ 259,00	\$ 323,75	\$ 64,75
65	2	1	59	12	277	30	\$ 100,00	\$ 27.700,00	1216,2	\$ 28.916,20	0,5%	\$ 144,58	\$ 122,00	\$ 140,30	\$ 18,30
66	2	1	59	13	278	93	\$ 100,00	\$ 27.800,00	27800	\$ 55.600,00	0,4%	\$ 206,45	\$ 259,00	\$ 323,75	\$ 64,75
67	2	1	55	21	301	30	\$ 100,00	\$ 30.100,00	3330,42	\$ 33.430,42	0,5%	\$ 167,15	\$ 183,00	\$ 219,60	\$ 36,60
68	2	1	55	22	300	34	\$ 100,00	\$ 30.000,00	2580	\$ 32.580,00	0,5%	\$ 162,90	\$ 122,00	\$ 140,30	\$ 18,30
69	2	1	55	23	300	65	\$ 100,00	\$ 30.000,00	9691,5	\$ 39.691,50	0,5%	\$ 198,46	\$ 183,00	\$ 219,60	\$ 36,60
70	2	1	55	24	300	24	\$ 100,00	\$ 30.000,00	1386,92	\$ 31.386,92	0,5%	\$ 156,93	\$ 122,00	\$ 140,30	\$ 18,30
71	2	1	55	25	400	25	\$ 100,00	\$ 40.000,00	993,75	\$ 40.993,75	0,5%	\$ 204,97	\$ 122,00	\$ 140,30	\$ 18,30
72	2	1	55	26	500	107,52	\$ 100,00	\$ 50.000,00	13581,5	\$ 63.581,50	0,5%	\$ 317,91	\$ 183,00	\$ 219,60	\$ 36,60
73	2	1	55	27	600	0	\$ 100,00	\$ 60.000,00	0	\$ 60.000,00	1,0%	\$ 600,00	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
74	2	1	55	28	500	170,81	\$ 100,00	\$ 50.000,00	12426,43	\$ 62.426,43	0,5%	\$ 312,13	\$ 122,00	\$ 140,30	\$ 18,30
75	2	1	55	29	400	100	\$ 100,00	\$ 40.000,00	16200,72	\$ 56.200,72	0,5%	\$ 281,00	\$ 228,00	\$ 279,30	\$ 51,30
76	2	1	55	30	300	64	\$ 100,00	\$ 30.000,00	10313,09	\$ 40.313,09	0,5%	\$ 201,57	\$ 228,00	\$ 279,30	\$ 51,30
77	2	1	55	31	300	215,1	\$ 100,00	\$ 30.000,00	32725,2	\$ 62.725,20	0,5%	\$ 313,63	\$ 228,00	\$ 279,30	\$ 51,30
78	2	1	55	54	601,25	199,75	\$ 100,00	\$ 60.125,00	30970,15	\$ 91.095,15	0,5%	\$ 455,48	\$ 228,00	\$ 279,30	\$ 51,30
79	2	1	58	1	301	122	\$ 100,00	\$ 30.100,00	5473,33	\$ 35.573,33	0,5%	\$ 177,87	\$ 122,00	\$ 140,30	\$ 18,30
80	2	1	58	2	300	122	\$ 100,00	\$ 30.000,00	19976,28	\$ 49.976,28	0,5%	\$ 249,88	\$ 228,00	\$ 279,30	\$ 51,30
81	2	1	58	3	300	155	\$ 100,00	\$ 30.000,00	8724,6	\$ 38.724,60	0,5%	\$ 193,62	\$ 122,00	\$ 140,30	\$ 18,30
82	2	1	58	4	300	40	\$ 100,00	\$ 30.000,00	1643,46	\$ 31.643,46	0,5%	\$ 158,22	\$ 122,00	\$ 140,30	\$ 18,30
83	2	1	58	5	400	117	\$ 100,00	\$ 40.000,00	15855,35	\$ 55.855,35	0,5%	\$ 279,28	\$ 183,00	\$ 219,60	\$ 36,60
84	2	1	58	6	500	0	\$ 100,00	\$ 50.000,00	0	\$ 50.000,00	0,8%	\$ 400,00	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
85	2	1	58	7	600	615,25	\$ 100,00	\$ 60.000,00	48432,48	\$ 108.432,48	0,5%	\$ 542,16	\$ 122,00	\$ 143,35	\$ 21,35
86	2	1	58	8	500	575	\$ 100,00	\$ 50.000,00	45264	\$ 95.264,00	0,5%	\$ 476,32	\$ 122,00	\$ 143,35	\$ 21,35
87	2	1	58	9	400	0	\$ 100,00	\$ 40.000,00	0	\$ 40.000,00	0,8%	\$ 320,00	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
88	2	1	58	10	300	106	\$ 100,00	\$ 30.000,00	9009,87	\$ 39.009,87	0,5%	\$ 195,05	\$ 122,00	\$ 143,35	\$ 21,35
89	2	1	58	11	300	137	\$ 100,00	\$ 30.000,00	9318,21	\$ 39.318,21	0,5%	\$ 196,59	\$ 122,00	\$ 143,35	\$ 21,35

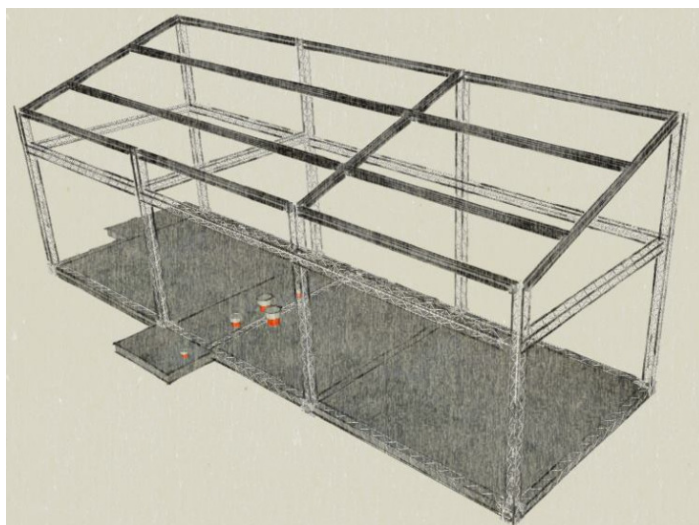
90	2	1	58	12	300	145	\$ 100,00	\$ 30.000,00	21750	\$ 51.750,00	0,5%	\$ 258,75	\$ 228,00	\$ 279,30	\$ 51,30
91	2	1	58	13	301	0	\$ 100,00	\$ 30.100,00	0	\$ 30.100,00	0,8%	\$ 240,80	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
92	2	1	155	13	282	179,64	\$ 100,00	\$ 28.200,00	29930,97	\$ 58.130,97	0,5%	\$ 290,65	\$ 228,00	\$ 279,30	\$ 51,30
93	2	1	155	14	291	0	\$ 100,00	\$ 29.100,00	0	\$ 29.100,00	1,0%	\$ 291,00	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
94	2	1	155	15	300	59,77	\$ 100,00	\$ 30.000,00	8248,26	\$ 38.248,26	0,5%	\$ 191,24	\$ 183,00	\$ 219,60	\$ 36,60
95	2	1	155	16	300	105	\$ 100,00	\$ 30.000,00	15750	\$ 45.750,00	0,5%	\$ 228,75	\$ 228,00	\$ 279,30	\$ 51,30
96	2	1	142	1	155	0	\$ 100,00	\$ 15.500,00	0	\$ 15.500,00	0,8%	\$ 124,00	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
97	2	1	142	2	200	0	\$ 100,00	\$ 20.000,00	0	\$ 20.000,00	0,8%	\$ 160,00	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
98	2	1	142	3	200	112,38	\$ 100,00	\$ 20.000,00	17868,42	\$ 37.868,42	0,5%	\$ 189,34	\$ 228,00	\$ 279,30	\$ 51,30
99	2	1	142	4	155	110	\$ 100,00	\$ 15.500,00	3084,36	\$ 18.584,36	0,5%	\$ 92,92	\$ 122,00	\$ 143,35	\$ 21,35
100	2	1	57	1	159	45	\$ 100,00	\$ 15.900,00	1151,04	\$ 17.051,04	0,5%	\$ 85,26	\$ 122,00	\$ 143,35	\$ 21,35
101	2	1	57	2	200	0	\$ 100,00	\$ 20.000,00	0	\$ 20.000,00	0,8%	\$ 160,00	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
102	2	1	57	3	200	71,05	\$ 100,00	\$ 20.000,00	13058,99	\$ 33.058,99	0,5%	\$ 165,29	\$ 228,00	\$ 279,30	\$ 51,30
103	2	1	57	4	160	106,97	\$ 100,00	\$ 16.000,00	15146,95	\$ 31.146,95	0,5%	\$ 155,73	\$ 183,00	\$ 219,60	\$ 36,60
104	2	1	56	13	282	0	\$ 100,00	\$ 28.200,00	0	\$ 28.200,00	1,0%	\$ 282,00	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60
105	2	1	56	26	291	47	\$ 100,00	\$ 29.100,00	3546,15	\$ 32.646,15	0,5%	\$ 163,23	\$ 122,00	\$ 143,35	\$ 21,35
106	2	1	56	31	492,54	0	\$ 100,00	\$ 49.254,00	0	\$ 49.254,00	1,0%	\$ 492,54	\$ 173,00	\$ 207,60	\$ 34,60

<b>CPD MENSUAL</b>	<b>\$ 4.435,75</b>
--------------------	--------------------

De las 106 viviendas que se encontrarían afectadas al régimen de contribución por desarrollo y teniendo en cuenta el modelo previamente desarrollado, se llegaría a recaudar un total de \$ 4.435,75 mensuales que corresponden a \$53.229,00 al año sin tener en cuenta compensaciones.

Como se dijo anteriormente, esta contribución será depositada dentro de un Fondo Social para la Vivienda (FOSOVI) que permite la construcción de viviendas sociales mediante el método de la autoconstrucción.

Este sistema consiste en hacer entrega de la estructura compuesta por platea, columnas y vigas metálicas y todos los demás materiales para que el futuro propietario pueda terminarla.



Una vez analizado el caso para 7 cuadras, se procede a extrapolar el mismo en el Plan de Pavimentación 2016 del Municipio<sup>2</sup>.

### **5.1.1. Plan de Pavimentación 2016**

#### *5.1.1.1. Memoria Descriptiva*

En el Marco del Plan de Pavimentación 2016- Pavimento Asfáltico en Sectores Varios de la ciudad, la Municipalidad de Río Cuarto ha decidido la ejecución de obras Viales y complementarias en diversos sectores de la ciudad.

El objeto principal del plan de pavimentación es consolidar distintos ejes principales de ingreso y egreso a la Ciudad, como son calle Perón (corredor Este - Oeste), calles Nahuel Huapi e Ing. Dinkeldein (ingreso Norte por puente Atirantado) que garanticen la eficiente y eficaz conectividad de la ciudad.

Por otro lado, el plan de pavimentación pretende mejorar las condiciones de circulación, de accesibilidad, seguridad a los usuarios, además de la reducción de costos para los usuarios en distintos barrios de la ciudad.

Por último mejorar condiciones de escurrimiento, con el fin de salvaguardar de la acción de las precipitaciones pluviales, la vida y los bienes de los habitantes del área urbana y, de esa manera permitir el normal desenvolvimiento de la vida cotidiana.

La ejecución de la obra de Pavimentación contempla diversos sectores que se detallan a continuación (ver Plano):

- **Calle Presidente Perón** e/ Roque Sáenz Peña y Juan de Garay  
**10 CUADRAS**
- **Bº San Eduardo:** Calle Juárez Celman e/ Maipú y Juan Filloy  
**7 CUADRAS**
- **Bº Pizarro:** e/ calles Ordoñez al Norte, Pje. Darragueira al Oeste y T. Sanchez de Bustamante al Sureste; y Pje. M. Boedo e/ Remedios de Escalada y Santa Rosa  
**32 CUADRAS**
- **Bº Alberdi:** Calles F. Decouvette, Liniers, Alem y B. Roldan e/ Daguerre y Salta y sector e/ Pte. Perón, Malabia, Catamarca y Manuelita Rosas  
**14 CUADRAS**

<sup>2</sup> Ver Anexo: Plano de Plan de Pavimentación 2016

- **Bº Banda Norte:** Parque Sarmiento (e/ J. C. Varela, Paul Groussac y Santa Fe), calle Brasil, y calle Manco Capac e/ Córdoba y Avda. M. T. de Alvear

**12 CUADRAS**

- **Bº Jardín -Valacco:** calle Uruguay e/ Santa Fe y Fco. Muñiz

**5 CUADRAS**

- Calles: **Terzaga** entre León Palliere y R. Payró; Nahuel Huapi e Ing. Dinkeldein

**6 CUADRAS**

- **Bº Calasanz – Buena Vista:** calles Río Segundo y Arroyo Piedras Blancas; Gaudard e/ Alonso y Dr. Mugnaini.

**10 CUADRAS**

La obra abarca un total de **96** cuadras, dando una superficie total a intervenir de 100.609 m<sup>2</sup> de Pavimento Asfáltico.

### 5.1.2. Análisis Económico - Extrapolación

A partir del análisis realizado con respecto a la recaudación que se obtendría por la pavimentación de 7 cuadras de la ciudad se puede determinar la recaudación a adquirir producto del Plan de Pavimentación 2016.

- 7 cuadras pavimentadas	—————>	\$53.229,00 anual
- 96 cuadras pavimentadas	—————>	\$729.997,71 anual

### 5.1.3. Costo Vivienda FOSOVI

A continuación se detalla el costo de la vivienda social de 45m<sup>2</sup> a entregar por el método de autoconstrucción.

ETAPA	MATERIAL	CANT	UNI	CU	COSTO TOTAL
COSTO PLATEA	Acometida eléctrica	1	kit	\$ 1.063,00	\$ 1.063,00
	Hormigón h 17	4,5	m3	\$ 1.269,00	\$ 5.710,50
	Mano de obra platea	1		\$ 5.520,00	\$ 5.520,00
	Obra instalación sanitaria- cañerías cloacales- desagües primarios	1		\$ 6.256,00	\$ 6.256,00
	Fabricación y montaje de componentes	1		\$ 12.000,00	\$ 12.000,00
	Malla	3	un	\$ 334,00	\$ 1.002,00
	HIERRO ø 4,2	52	un	\$ 19,78	\$ 1.028,56
	HIERRO ø 8	36	un	\$ 69,75	\$ 2.511,00
MAMPOSTERIA	Cemento para estructura	35	un	\$ 140,00	\$ 4.900,00
	Cemento carpeta , veredas y revoque	9	un	\$ 140,00	\$ 1.260,00
	Cal viva	25	un	\$ 51,30	\$ 1.282,50
	Pintura asfáltica	5	lt	\$ 190,00	\$ 950,00
	Cemento para albañilería (hercal)	60	un	\$ 72,10	\$ 4.326,00
	Block 19*	1285	un	\$ 8,40	\$ 10.794,00
	Block 13*	200	un	\$ 6,90	\$ 1.380,00
	Ladrillos comunes	200	un	\$ 1,95	\$ 390,00
	Arena zarandeada	12	m3	\$ 144,00	\$ 1.728,00
	Arena bruta	6	m3	\$ 144,00	\$ 864,00
	Arena fina	1,5	m3	\$ 320,00	\$ 480,00
	Hidrófugo	10	lt	\$ 4,65	\$ 46,50
TECHO	Chapas 4 m	11	un	\$ 432,03	\$ 4.752,33
	Tornillos p/techo	2	x100	\$ 140,00	\$ 280,00
	Membrana bajo techo	2	un	\$ 189,00	\$ 378,00
KIT cielo raso	Machimbre	110	un	\$ 16,42	\$ 1.806,20
	Clavadores	22	un	\$ 14,09	\$ 309,98
ABRETURAS	Puerta metálica frente y patio	2	un	\$ 1.292,95	\$ 2.585,90
	Puerta placa	2	un	\$ 810,19	\$ 1.620,38
	Ventana c/reja	2	un	\$ 1.560,00	\$ 3.120,00
	Airadores	2	un	\$ 500,00	\$ 1.000,00
	Picaportes	5	un	\$ 40,00	\$ 200,00
CLOACAS	Caño 110	1	un	\$ 138,24	\$ 138,24
	Caño 63	2	un	\$ 71,56	\$ 143,12
	Codo 90* 63	2	un	\$ 11,65	\$ 23,30
	Sombrero	1	un	\$ 11,41	\$ 11,41
	Cupla reducción p/cloaca 63*50	1	un	\$ 6,54	\$ 6,54
	Codo 45° 110	2	un	\$ 26,48	\$ 52,96
	Lustramueble	1	un	\$ 35,76	\$ 35,76
	Cupla desagüe 110	1	un	\$ 22,40	\$ 22,40



	Calzas	7	un	\$ 261,07	\$ 1.827,49
	Cámara séptica	1	un	\$ 969,03	\$ 969,03
	Cámara de inspección	1	un	\$ 520,00	\$ 520,00
	Curva 110 mm 90°	1	un	\$ 28,32	\$ 28,32
<b>AGUA</b>	Caño estructural 50*50	2,5	m	\$ 44,00	\$ 110,00
	Conexión tanque polip	2	un	\$ 15,47	\$ 30,94
	Teflón	1	un	\$ 7,83	\$ 7,83
	Sellador	1	un	\$ 12,41	\$ 12,41
	Espiga con rosca	1	un	\$ 1,00	\$ 1,00
	Flotante de bronce	1	un	\$ 41,00	\$ 41,00
	Caño función 25	10	un	\$ 66,33	\$ 663,30
	Tanque de agua	1	un	\$ 1.136,21	\$ 1.136,21
	Copla fusión rosca hh 32	1	un	\$ 38,87	\$ 38,87
	Llave de paso esférica 32 mm	1	un	\$ 38,63	\$ 38,63
	Llave de paso esférica 25 mm	2	un	\$ 81,98	\$ 163,96
	TEE fusión	8	un	\$ 6,66	\$ 53,28
	Unión Doble 25mm	1	un	\$ 24,57	\$ 24,57
	Caño termofusión 32	1	m	\$ 23,80	\$ 23,80
	Tapón 1/2	12	un	\$ 1,25	\$ 15,00
	Codo fusión 90* 32	1	un	\$ 6,30	\$ 6,30
	Codo fusión 90* 25	24	un	\$ 4,50	\$ 108,00
	Sobrepaso fusión 25	1	un	\$ 10,26	\$ 10,26
	Cupla fusión hh 25	8	un	\$ 3,42	\$ 27,36
	Cupla reducción fusión 32*25 (buje)	1	un	\$ 6,84	\$ 6,84
Cupla con inserto fusión 25*1/2	4	un	\$ 18,90	\$ 75,60	
Codo c inserto fusión 25*1/2	10	un	\$ 23,49	\$ 234,90	
<b>ELEC 1° ETAPA</b>	Caño flexible corrugado 7/8	100	m	\$ 1,75	\$ 175,00
	Caja p/térmica	1	un	\$ 113,00	\$ 113,00
	Caja p/embutir rectangular	10	un	\$ 4,09	\$ 40,90
	Cajas p/embutir octogonal	9	un	\$ 4,09	\$ 36,81
<b>ELEC 2° ETAPA</b>	Caño flexible corr 7/8	50	m	\$ 1,75	\$ 87,50
	Cable unipolar 2 1/2	100	m	\$ 2,77	\$ 277,00
	Llave de embutir 1 punto y toma	4	un	\$ 19,12	\$ 76,48
	Llave de embutir 2 punto	2	un	\$ 19,00	\$ 38,00
	Receptáculos plásticos	7	un	\$ 11,20	\$ 78,40
	Llave térmica bipolar	1	un	\$ 58,00	\$ 58,00
	Disyuntor diferencial	1	un	\$ 275,00	\$ 275,00
	Roseta de madera	7	un	\$ 2,85	\$ 19,95
	Cable unipolar 4mm	10	m	\$ 5,50	\$ 55,00
	Tomacorrientes	7	un	\$ 19,26	\$ 134,82
	Cinta aisladora	1	un	\$ 20,78	\$ 20,78

	Placa pertinax 15x15 cm	1	un	\$ 19,61	\$ 19,61
<b>SANITARIOS</b>	Pastina	1,46	un	\$ 9,37	\$ 13,66
	Pegamento	12,5	un	\$ 2,19	\$ 27,40
	Inodoro	1	un	\$ 611,26	\$ 611,26
	Artículos de losa	1	un	\$ 204,91	\$ 204,91
	Cerámico	18	m2	\$ 91,26	\$ 1.642,68
	Lavatorio	1	un	\$ 715,87	\$ 715,87
	Rejillas p/baño	2	un	\$ 54,60	\$ 109,20
	Mochila	1	un	\$ 320,20	\$ 320,20
<b>GRIFERIA</b>	Grifería p/ducha	1	un	\$ 620,41	\$ 620,41
	Masilla	0,90	kg	\$ 6,91	\$ 6,19
	Grifería p/mesada	1	un	\$ 699,60	\$ 699,60
	Grifería p/lavatorio	1	un	\$ 1.350,94	\$ 1.350,94
	Tornillo	5	un	\$ 9,95	\$ 49,75
	Flexible p/conex baño	3	un	\$ 69,96	\$ 209,88
<b>GAS</b>	Pincel	1	un	\$ 23,01	\$ 23,01
	TE epoxi 3/4"	1	un	\$ 20,22	\$ 20,22
	Cupla epoxi 3/4"	3	un	\$ 12,18	\$ 36,54
	Codo epoxi 3/4"	6	un	\$ 13,28	\$ 79,68
	Tapón epoxi 3/4"	3	un	\$ 9,60	\$ 28,80
	Glicerina	0,2	kg	\$ 40,65	\$ 8,13
	Pintura Epoxi x 1 l	0,4	un	\$ 133,95	\$ 53,58
	Caño epoxi 3/4"	0,5	un	\$ 206,67	\$ 103,34
	Llave de paso p/gas	2	un	\$ 147,71	\$ 295,42
	Rejilla p/ventilación	4	un	\$ 16,05	\$ 64,20
	Litargirio	0,08	un	\$ 140,15	\$ 11,21
<b>COCINA</b>	Mesada	1	un	\$ 1.435,85	\$ 1.435,85
	Sifón	1	un	\$ 54,01	\$ 54,01
	Rejilla p/cocina	1	un	\$ 54,60	\$ 54,60
<b>PINTURA</b>	Aguarras x5 l	5	lt	\$ 18,00	\$ 90,00
	Impregnante p/madera x 10 l	15	lt	\$ 74,50	\$ 1.117,50
	Esmalte sintético x 4 l	10	lt	\$ 85,00	\$ 850,00
	Látex	50	lt	\$ 45,67	\$ 2.283,50
					<b>\$ 109.739,77</b>

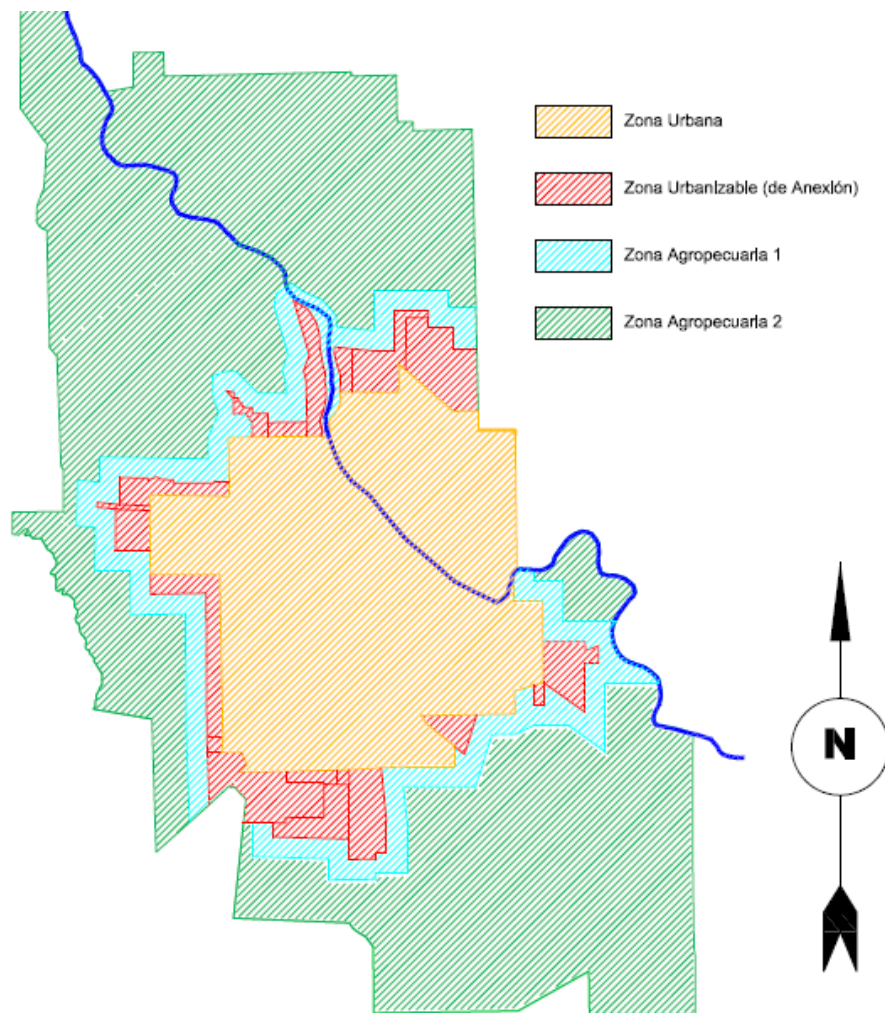
Así es como, mediante la implementación de este mecanismo de recuperación de plusvalía, para el año 2016, el Fondo Social para la Vivienda lograría construir 7 viviendas con fines sociales.

## 5.2. Subdivisión en nueva zonificación-ampliación ejido

En el año 2013 y mediante la ordenanza n° 1145/03 se sancionó como Nuevo Radio Municipal la ampliación de 180km<sup>2</sup> del ejido urbano inicial de 64km<sup>2</sup> llegando a un total de 240km<sup>2</sup>.

A partir de allí, se denominaron zona de anexión de urbanización prioritaria y zonas de anexión industrial. En el primer caso, son sectores de la ciudad que ya tenían iniciados procesos de urbanización y equivale solamente a 1.67km<sup>2</sup>. Es decir que pasaron de inmueble rural a urbano sólo 1.67km<sup>2</sup> de la ciudad.

### NUEVO EJIDO MUNICIPAL – ORD N°1145/03

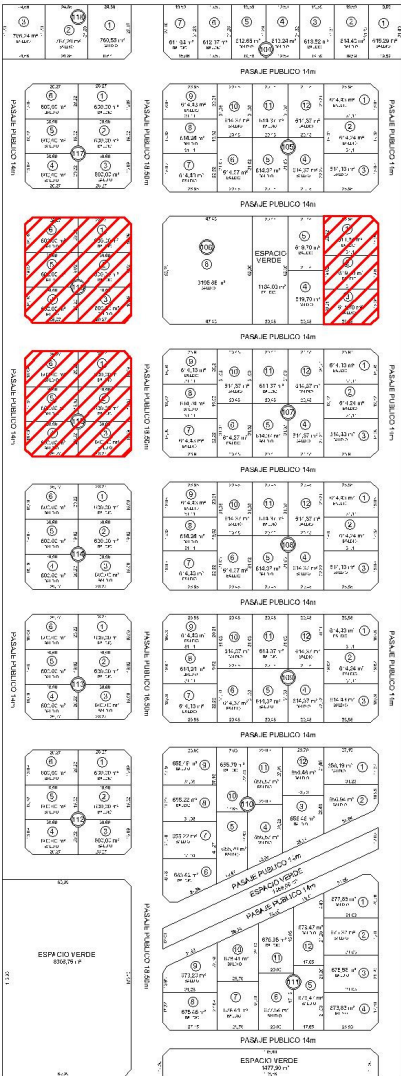


A continuación se estudian tres casos de nuevos loteos que se encuentran ubicados dentro de la zona de urbanización anexable en el cual se le aplicará el segundo mecanismo de recuperación de plusvalía.

**5.2.1. Loteo Romagnoli**

El mismo se encuentra ubicado al noroeste de la ciudad y comprende una superficie de 7 Has 293 m<sup>2</sup>.

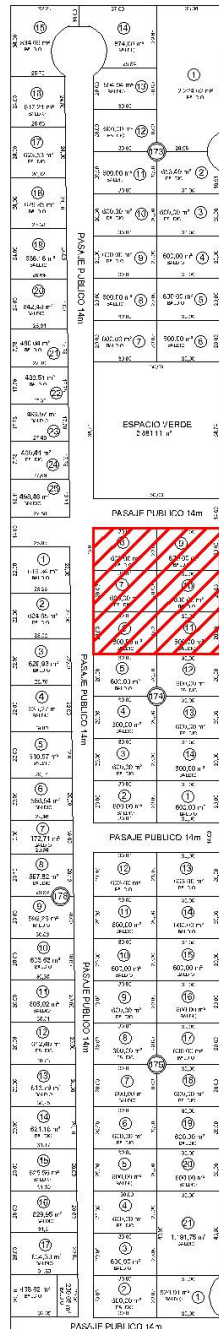
Al aplicarle la alicuota del 12% de la superficie loteada, se obtienen 15 lotes de aproximadamente 600m<sup>2</sup> que pasarán a ser de dominio municipal.



## 5.2.2. Loteo Giachino

El mismo se encuentra ubicado al oeste de la ciudad y comprende una superficie de 6 Has 7393 m<sup>2</sup>.

Al aplicarle la alicuota del 12% de la superficie loteada, se obtienen 6 lotes de aproximadamente 600m<sup>2</sup> que pasarán a ser de dominio municipal.



## C. CIERRE DEL PROYECTO

### Conclusiones Finales

---

El objetivo fundamental de esta tesis era abordar de manera general la problemática social de demandas habitacionales y, de manera específica, el déficit de recursos por parte del estado para responder de manera integral a dicha necesidad en la ciudad de Río Cuarto.

Así fue como, a través del desarrollo de este proyecto, se logró apreciar que el instrumento propuesto ayuda a obtener múltiples beneficios.

En primera instancia, la implementación de la CM contribuye a expandir la oferta física de suelo urbanizado, un recurso que era escaso en el municipio. Además se fomenta la concreción de usos urbanos en suelo ocioso y se genera stock de suelo que permite dinamizar el mercado en un contexto de aumento de la demanda inmobiliaria y crecimiento económico.

Segundo, importa señalar que mediante esta forma de implementación de la CM, el municipio produce un importante banco de tierras que favorece la regulación de la oferta y los precios del suelo. Sólo en los dos casos presentados, el municipio adquirió 21 terrenos urbanizados que equivale al 12% de los 170 terrenos habilitados que corresponden sólo al 10% de la nueva zona de anexión urbanizable.

Vale aclarar que si bien existe una amplia gama de hechos imponderables, la CM ha sido aplicada de manera recurrente para la aprobación de nuevos loteos en la periferia de la ciudad, donde antes no estaban permitidos.

Al aplicarse a las situaciones en que los incrementos de los precios del suelo son mayores, como es la rezonificación de suelo de rural a urbano, la CM ha permitido la captación de importantes recursos para el desarrollo y el financiamiento urbano.

Por último, no debe menospreciarse la función estratégica que cumple la adquisición de una gran cantidad de tierra urbana que puede utilizarse para la concreción de diversas políticas públicas. Al disponer de la propiedad de terrenos urbanizados, los recursos públicos nacionales y provinciales disponibles en diferentes programas de vivienda pueden ser volcados, en su mayor medida, al mejoramiento de la calidad de la vivienda y el equipamiento colectivo a construir.

De este modo, se evita afectar recursos técnicos y grandes inversiones de dinero en la adquisición de tierra para la construcción de vivienda social.

## Bibliografía

- *Duarte, Juan Ignacio y Baer, Luis. 2013. Recuperación de plusvalía a través de la contribución por mejoras en Trenque Lauquen, Provincia de Buenos Aires.* Lincoln Institute of Land Policy.
- *Benegas, Lynch y Dania, Roberto. 2001. Sistemas tributarios. Un análisis en torno al caso argentino.* Trabajo contratado por el Centro Interdisciplinario de Estudios sobre Desarrollo Latinoamericano. Reformas tributarias en América Latina (CIEDLA) de la Fundación Konrad Adenauer. Buenos Aires.
- *Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR). 2005. Recuperación de Plusvalías Urbanas. Aspectos conceptuales y gama de instrumentos.* Documento elaborado por el CEUR en colaboración con la Municipalidad de Rosario y el Lincoln Institute of Land Policy.
- *Chulipa, Moller y Luis, Fernando. 2007. Contribución de mejoras. Un caso real en Brasil; en Movilización social de la valorización de la tierra. Casos latinoamericanos,* ed. María Clara Vejarano. MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- *Clichevsky, Nora. 2001. La captación de plusvalías urbanas en la Argentina: ¿futuro instrumento de equidad social?* En: *Recuperación de plusvalías en América Latina. Alternativas para el desarrollo urbano,* eds. Smolka, Martim y Fernanda Furtado. Instituto de Posgrado e Investigación Pontificia Universidad Católica de Chile y Lincoln Institute of Land Policy. Eurelibros.
- *Hernández, Jorge. 2007. La contribución de valorización: desarrollo urbano en todas las escalas.* La experiencia de Bogotá (Colombia) en el período 1987 - 2004 y prospectiva. En *Movilización social de la valorización de la tierra. Casos latinoamericanos,* ed. María Clara Vejarano. Lincoln Institute of Land Policy.
- *Jaramillo, Samuel. 2009. Hacia una teoría de la renta del suelo urbano.* 2da edición. Bogotá: Universidad de los Andes – CEDE.



- *Maldonado, Melinda Lis. 2010. Reflexión sobre la Reforma Urbana. Tesis de Posgrado en Derecho Inmobiliario, Urbanístico y de la Construcción; Universidad Nacional de Rosario (Mayo).*
- *Molinatti, Catalina. 2011 Tributos a la propiedad inmobiliaria en Argentina: radiografía de un federalismo fiscal inconcluso. Revista Actualidad Económica. XXI (73): 11-25. Córdoba: Instituto de Economía y Finanzas, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de Córdoba.*
- *Municipalidad de Trenque Lauquen: ordenanzas y convenios varios.*
- *Scatolini, Luciano. 2011. Participación del Estado Municipal en la Valorización del Suelo para el Desarrollo Urbano. La Experiencia en Trenque Lauquen. En: II Ciclo de Reuniones del Foro sobre Políticas Urbanas en Argentina. (Diciembre). Buenos Aires: Lincoln Institute of Land Policy.*
- *Busso, Gustavo. 2013. Políticas de Desarrollo para los Municipios del Gran Río Cuarto. Universidad de Río Cuarto. UniRio.*

### **Fuentes Documentales**

- *Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda. 2010. INDEC. Disponible en: <http://www.censo2010.indec.gov.ar/>*
- *Ordenanza 3.184/08 del Municipio Trenque Lauquen. Ordenanza fiscal y tarifaria.*
- *Ordenanza 870/14 del Municipio de Río Cuarto. Ordenanza fiscal y tarifaria.*
- *Ordenanza 1145/03 del Municipio de Río Cuarto. Ordenanza fiscal y tarifaria.*

# ANEXOS