



Decreto 135/017

VISTO: El Oficio 101 de fecha 4 de mayo del corriente año, recibido del Ejecutivo Departamental, adjuntando para su estudio proyecto de Ordenanza para la Gestión de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Departamento de Río Negro;

RESULTANDO: Que a la fecha ya se cuenta con la aprobación de cinco Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible; a saber: Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial, Plan Local de los Arrayanes, Plan Local de la ciudad de Young y su zona de influencia, Plan Local de la ciudad de Fray Bentos y su zona de influencia, y Plan Local de Algorta;

CONSIDERANDO: I) Que de acuerdo a lo preceptuado por la Ley 18308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, la planificación y ejecución se ejercerá mediante los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, y el proyecto de Ordenanza referido constituye un elemento sustantivo de la gestión departamental referido a la cabal aplicación e implementación de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial aprobados o a aprobarse en este departamento;

II) Que habiéndose dado cumplimiento a las normativas vigentes corresponde aprobar el proyecto de Ordenanza;

III) Al informe producido por la Comisión de Legislación, el que en sesión de la fecha resulta aprobado;

ATENTO: A lo establecido en los artículos 274 y 275 de la Constitución de la República y Ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y demás normas modificativas, complementarias y concordantes;

La Junta Departamental de Río Negro

DECRETA:

Artículo 1º) Apruébase la Ordenanza para la Gestión de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Departamento de Río Negro, sus documentos constitutivos y anexos.

Toda norma departamental anterior que se oponga o difiera con la presente Ordenanza quedará derogada.

Artículo 2º) Tributo.

El tributo contribución por mejoras a los inmuebles por acciones de Ordenamiento Territorial, creado en el Título III, Capítulo II del Decreto 47/016, artículos 162 y 163, será regulado en la presente Ordenanza.



Artículo 3º) Ámbito de Aplicación.

La presente Ordenanza es de aplicación en todos los Instrumentos de Ordenamiento Territorial sancionados o a sancionarse en el departamento de Río Negro.

Artículo 4º) Presupuesto de Hecho de la Contribución especial por Acciones del Ordenamiento Territorial, su ejecución y actuación.

Toda acción, ejecución y actuación de la Intendencia de Río Negro en virtud del Ordenamiento Territorial que cause un mayor valor inmobiliario en los inmuebles comprendidos en el departamento.

Artículo 5º) Hechos Generadores.

La contribución por mejoras derivadas de acciones del Ordenamiento Territorial, su ejecución y actuación se caracteriza por un beneficio económico particular que cause un mayor valor inmobiliario en los inmuebles comprendidos en el departamento por acciones de Ordenamiento Territorial, su ejecución y actuación.

Constituyen acciones, ejecuciones y actuaciones del Ordenamiento Territorial que configuran el hecho generador del presente tributo aquellas que causen un incremento en el valor de los inmuebles comprendidos en los Instrumentos de Ordenamiento Territorial.

Son hechos generadores:

1. Cambio de categoría de suelo en virtud del Instrumento de Ordenamiento Territorial: existe cambio de categoría del suelo cuando este es objeto de una modificación en su categoría, dado por la normativa vigente a través de la definición del atributo de potencialmente transformable, definido en el artículo 34 de la Ley 18308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008; o cuando la normativa vigente lo define diferente con respecto a la normativa anterior.
2. Cambio de uso del suelo en virtud del Instrumento de Ordenamiento Territorial: existe cambio de uso de suelo cuando este es objeto de una modificación en su uso y/o actividad autorizado por la normativa vigente con respecto a la normativa anterior.
3. Cambio en el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) en virtud del Instrumento de Ordenamiento Territorial: existe cambio de FOS cuando se autoriza un mayor porcentaje de suelo a ocupar con edificaciones en la parcela, respecto al área total del predio por la normativa vigente con respecto a la normativa anterior.
4. Cambio en el Factor de Ocupación del Suelo Total (FOT) en virtud del Instrumento de Ordenamiento Territorial: existe cambio de FOT cuando se autoriza un mayor porcentaje de área a edificar en la parcela con respecto al área total del predio por la normativa vigente con respecto a la normativa anterior.



Artículo 6º) Acaecimiento del Hecho Generador.

Se configuran los hechos generadores previstos en el artículo 5º con la sanción de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial respectivos.

Artículo 7º) Base de Cálculo para cambio de categoría de suelo y cambio de uso del suelo.

A los efectos de determinar la base de cálculo se adoptará el precio de compra del inmueble según documentación presentada por el proponente y verificada por la Oficina de Catastro Municipal.

La Oficina de Catastro Municipal tomará como referencia para la verificación los siguientes datos: precios pactados en las transacciones cumplidas; precios promedios establecidos por organismos públicos; en el caso de suelos rurales, de corresponder, se toma como referencia el Precio de la Tierra de Uso Agropecuario establecido por la Oficina de Estadísticas Agropecuarias del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca (DIEA, MGAP).

En los hechos generadores de cambio de categoría de suelo y cambio de uso del suelo la base de cálculo se define como la diferencia de valor entre el correspondiente al área efectiva resultante de una operación de fraccionamiento o reparcelamiento deducidos los gastos que originó dicha operación y el valor del predio antes de dicha operación.

Los gastos originados corresponderán exclusivamente a obras de infraestructura vial, abastecimiento de energía eléctrica y agua potable, todos los costos de la inversión deberán ser demostrados fehacientemente; esto es mediante factura de pago por quien haga uso de las facultades que otorga un instrumento de OT.

El valor inicial del suelo será el que figure en la escritura de compraventa del inmueble y a efectos del cálculo será actualizado, en los casos de suelo que cambien su categoría de rural a otra, con los precios de valores de suelo elaborados anualmente por DIEA para el departamento de Río Negro.

Este procedimiento será aplicable a compraventas ocurridas a partir del año 2000.

En caso de que la misma sea anterior a dicho año se tomará como referencia el valor de inmueble de similares características con escritura de compraventa posterior al año 1999.

Artículo 8º) Base de Cálculo para FOS y FOT.

En los hechos generadores de cambio de FOS y FOT la base de cálculo será el “suelo creado”, que se define como la diferencia entre el área de terreno necesaria para que la superficie de las nuevas construcciones se mantenga dentro del FOS o FOT anterior al Instrumento de Ordenamiento Territorial y el área real del inmueble.

Para el cálculo del valor del suelo creado se utilizará el mapa de valores de precios unitarios de solares tipo en el medio de las manzanas vigente en la Oficina de Catastro Municipal, el que se corregirá según frente y fondo del solar por las Tablas de Fitte y Cervini, y será multiplicado por el área real del solar.



Dicho valor se comparará con el de un terreno ubicado en el mismo lugar y con la misma forma, pero con área suficiente como para que el área edificada sea igual al FOS y/o FOT anterior a la norma, valor que se calculará con el mismo procedimiento que el cálculo inicial.

Artículo 9º) Alícuota para cambio de categoría de suelo y cambio de uso del suelo. La alícuota del tributo por cambio de categoría de suelo y cambio de uso del suelo en virtud del Instrumento de Ordenamiento Territorial será de un 15% de la diferencia entre el valor de mercado del inmueble actual y el valor de compraventa actualizado según DIEA al momento de la presentación del proyecto, más el costo de la inversión en infraestructura realizada por el propietario, más, en los casos que corresponda, el área cedida en virtud del artículo 38 de la Ley 18308.

Recuperación de plusvalía = Base de Cálculo x 0,15.

Base de Cálculo = VALOR ACTUAL – (VALOR de compraventa actualizado según DIEA al momento de la presentación del proyecto + COSTO INFRAESTRUCTURAS + ÁREA CEDIDA por artículo 38).

Artículo 10º) Alícuota para cambio de FOS y FOT.

La alícuota del tributo por cambio de FOS y FOT en virtud del Instrumento de Ordenamiento Territorial será de un 15% del valor actual de mercado del “suelo creado” por los Instrumentos de Ordenamiento Territorial. La base de cálculo será sobre el incremento del valor del suelo derivado de una mayor edificabilidad del padrón.

Recuperación de plusvalía = Base de Cálculo x 0,15.

Artículo 11º) Oportunidad de cobro.

La obligación de pago de la contribución por mejoras derivadas del Ordenamiento Territorial, su ejecución y actuación, nace al momento de efectuar la solicitud del fraccionamiento, reparcelamiento, urbanización, enajenación y solicitud de permiso de construcción.

En el caso de cambio de categoría de suelo y cambio de uso del suelo el pago deberá hacerse efectivo en el momento que el propietario solicite el Certificado Único Municipal requerido para las compraventas, aplicándose exclusivamente sobre el área a enajenar en la primera venta de cada solar.

En el caso de cambio de categoría de FOS y FOT el pago deberá hacerse efectivo en el momento en que el permiso de construcción sea autorizado técnicamente.

Artículo 12º) Creación del Fondo de Gestión Territorial.

Créase un Fondo de Gestión Territorial, cuyos recursos, administración y gestión se encuentran regulados en los artículos 13, 14 y 15 de la presente Ordenanza.



Artículo 13º) Recursos del Fondo de Gestión Territorial.

Constituyen recursos del Fondo de Gestión Territorial los provenientes del tributo contribución especial por acciones, ejecución y actuación del Ordenamiento Territorial, asignaciones presupuestarias, herencias, legados, donaciones, cesiones y recursos provenientes de fondos públicos o cooperación internacional.

Artículo 14º) Destino del Fondo de Gestión Territorial.

El Fondo de Gestión Territorial será destinado a infraestructuras, espacios públicos, acondicionamiento urbano y cartera de tierras, de acuerdo al ordenamiento estructural del territorio departamental, propuestas o proyectos previstos en los Instrumentos de Ordenamiento Territorial.

Artículo 15º) Administración del Fondo de Gestión Territorial.

La administración del Fondo de Gestión Territorial estará a cargo del Ejecutivo Departamental con el asesoramiento de la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Arquitectura, Dirección de Obras, Unidad de Asesoría Jurídica Notarial, Dirección de Hacienda y las oficinas que el Ejecutivo Departamental considere pertinentes.

Los actos cumplidos deberán ser comunicados al Legislativo Departamental mediante dos rendiciones anuales.

Artículo 16º) Control Territorial.

Confórmese la Mesa de Análisis de Control Territorial del departamento de Río Negro, que tendrá como función el abordaje integral de las problemáticas territoriales.

La misma estará integrada por la Secretaría General y la Unidad de Gestión Territorial, de la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Arquitectura en coordinación con las Direcciones que se consideren pertinentes según el caso.

La Mesa estará integrada con los Inspectores Territoriales, designados por el Ejecutivo, dependientes de la Dirección que corresponda según el caso, debiendo comenzar sus funciones inmediatamente de sancionada la presente.

Constatada la infracción territorial, se labrará acta e informe de la misma, de forma inmediata, debiéndose dictarse Resolución Administrativa en un plazo de 10 días corridos, intimándose el cumplimiento de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y demás normas territoriales departamentales, bajo apercibimiento de imposición de sanciones e inicio de acciones judiciales de corresponder.

Las sanciones se graduarán conforme con lo prescripto en el artículo 71 de la Ley 18308, en atención a la entidad de la infracción, y la reincidencia del infractor; pudiéndose accionar conforme lo establece la citada ley en el artículo.

Artículo 17º) Cartera de tierras.

En virtud de lo previsto en el artículo 67 de la Ley 18308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, se creará una cartera de tierras, determinando los inmuebles correspondientes, con destino a



infraestructuras, espacios públicos, acondicionamiento urbano y viviendas, entre otros; de acuerdo al ordenamiento estructural del territorio departamental, propuestas o proyectos previstos en los Instrumentos de Ordenamiento Territorial.

La misma estará bajo la órbita del Ejecutivo Departamental quien podrá delegar acciones en la Unidad de Gestión Territorial, de la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Arquitectura en coordinación con las Direcciones que se consideren pertinentes según el caso.

Artículo 18º) Aplicación del artículo 38 de la Ley 18308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 18308, el Gobierno Departamental de Río Negro determina que la cesión del 10% (diez por ciento) del área de los inmuebles a intervenir, con exclusión del área destinada a circulación, opera de pleno derecho en favor del Gobierno Departamental de Río Negro, conforme a lo prescripto en el artículo 43 de la Ley 18308, constituyendo un recurso del Fondo de Gestión Territorial, de acuerdo a lo establecido en el artículo 13 de la presente Ordenanza.

No se aplicará en el caso de fraccionamientos de parcelas urbanas que impliquen modificación predial con creación de mayor cantidad de predios sin apertura de calle pública.

Artículo 19º) Derecho de Preferencia.

Conforme a la facultad del Ejecutivo Departamental establecida en los Instrumentos de Ordenamiento Territorial aprobados, respecto a la determinación de los inmuebles a fin de ejercer el derecho de preferencia conforme a lo previsto en el artículo 66 de la Ley 18308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, en un plazo de 3 meses deberá hacer uso de la misma o expedirse respecto del Derecho de Preferencia el Ejecutivo Departamental.

Artículo 20º) Fuera de Ordenamiento.

Conforme a lo cometido en los Instrumentos de Ordenamiento Territorial aprobados y en aplicación de lo previsto en el artículo 27 literal C de la Ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, de 18 de junio de 2008, serán declaradas Fuera de Ordenamiento aquellas actividades que no sean compatibles con el uso determinado para la zona donde se encuentren ubicadas.

Las actividades y/o construcciones que deban cesar y retirarse por aplicación de la categorización correspondiente a esta zona se gestionarán por parte de la Mesa de Análisis Territorial, creada en el artículo 16.

Artículo 21º) Vigencia y Revisión.

La presente Ordenanza estará vigente mientras no se derogue o modifique, conforme con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, de 18 de junio de 2008.



Junta Departamental de Río Negro



PAISAJE INDUSTRIAL
Fray Bentos

En un plazo que no exceda los 5 años la Ordenanza de Gestión será sometida a revisión.

Artículo 22º) Recomendaciones.

Se encomienda al Ejecutivo Departamental la elaboración de normas reglamentarias e instrumentales para optimizar los Programas de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, Turismo, Patrimonio y Ambiente, y de Desarrollo Urbano y Hábitat Social en sus aspectos vinculados al departamento de Río Negro.

Artículo 23º) Reglamentación

El Ejecutivo de acuerdo a sus potestades podrá reglamentar la aplicación del presente Decreto.

Artículo 24º) Vuelva al Ejecutivo Departamental a sus efectos.

Sala de sesiones de la Junta Departamental de Río Negro, el once de agosto de dos mil diecisiete.

Se hace constar que la presente resolución ha sido adoptada con el voto conforme de los treinta y un (31) señores Ediles presentes en Sala.

Laura Vittori
Secretaria

Édison Krasovski
Presidente



mc