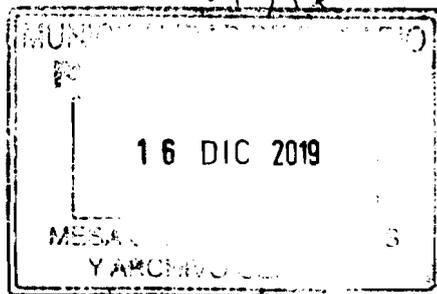




Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUERTA EN VALOR 2016



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 10.016)

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Presupuesto y Hacienda, han tomado en consideración el Mensaje N° 14/19 S.P.; el cual expresa:

“Visto: El Anteproyecto de Ordenanza elaborado por el Departamento de Tasaciones de la Dirección General de Fiscalización Urbanística, que propone un nuevo mecanismo de actualización en la determinación del precio base por metro cuadrado a utilizarse en el cálculo de la contribución por mayor aprovechamiento exceptivo en altura y/o mayor edificabilidad.

Las Ordenanzas sancionadas N° 7.799/04, N° 8.125/06, N° 8.243/08, N° 8.244/08, N° 8.692/10, N° 8.980/12, N° 9.068/13 y sus complementarias, referidas a Normas Urbanísticas Particulares para la Avenida de la Libertad y del Huerto, Plan Especial “Barrio Pichincha”, Reordenamiento Urbanístico del Área Central, Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central, Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales, Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central y Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la Ciudad de Rosario respectivamente, y

Considerando: Que, las citadas normas fijan los indicadores urbanísticos de áreas particulares de tejido, usos, retiros, servidumbres, densidad de ocupación, tipologías edilicias, alturas de la edificación, medidas de protección de edificios y de áreas de valor patrimonial, ecológico y ambiental y subdivisión del suelo, estableciendo además los procedimientos y tramitaciones para el cálculo de compensaciones económicas y de contribución por aprovechamiento exceptivo de incremento de altura.

Que, con la sanción de esta última Ordenanza N° 9.068/13 “Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la Ciudad de Rosario” se definieron 19 (diecinueve) nuevos corredores que se suman a los ya existentes, a los que les corresponde determinar nuevos valores de precio base por metro cuadrado para el cálculo de la Contribución Compensatoria a los efectos de la autorización de aprovechamiento exceptivo por incremento de altura.

Que, en virtud de ello, la metodología empleada para los trabajos precedentes tendientes a la determinación del cálculo para los (6) seis sectores originales, en la actualidad se extiende a todo el ámbito de la ciudad.

Que, tal situación conlleva un tiempo de búsqueda y procesamiento de la información sumamente complejo y extenso, transformándose

en una tarea excesivamente dificultosa de realizar por los Colegios Profesionales con incumbencia en la materia y por el Banco Municipal de Rosario.

Que, en ese sentido dichas instituciones paulatinamente han manifestado las dificultades con que se encuentran al aceptar este tipo de encomiendas, al punto de no haber podido dar respuesta a los pedidos del corriente año.

Que, como ejemplo, en el caso puntual de los corredores correspondientes a los Cordones Perimetrales de la ciudad es muy dificultoso encontrar una oferta generalizada de antecedentes inmobiliarios que permitan llegar a la determinación, Página 2 de 4 adecuadamente fundamentada, del valor del metro cuadrado de venta en el mercado inmobiliario de la ciudad.

Que, sería conveniente readecuar la metodología empleada para la definición de estos precios bases proponiendo nuevos procedimientos que contemplen tiempos y búsquedas de información más ágiles y generalizadas, sugiriéndose la actualización de los mismos mediante la aplicación de índices de construcción referenciales que tengan una aceptación sistematizada.

Que, resulta necesario unificar criterios en el procedimiento para la actualización con carácter anual de los valores de mercado inmobiliario correspondientes a los 25 (veinticinco) sectores diferenciados en las distintas ordenanzas anteriormente mencionadas.

Que, en virtud del excesivo tiempo que insume la elaboración de cada uno de los Decretos anuales, cuyos valores surgen del promedio de los estudios realizados por los distintos Colegios Profesionales intervinientes y del Banco Municipal de Rosario, el Departamento de Tasaciones dependiente de la Dirección General de Fiscalización Urbanística ha elevado estudios pormenorizados estableciendo valores de precio base para el cálculo de Mayor Aprovechamiento por Incremento en Altura.

Que, a fin de agilizar el procedimiento tendiente a determinar un nuevo valor base se propone que el método de actualización se efectúe aplicando el índice Estadístico del Costo de la Construcción (nivel general) para un Edificio Tipo, suministrado por la Cámara Argentina de la Construcción, indicador de alcance y validez nacional como modelo a seguir.

Que, para ello resulta pertinente adoptar como índice base el correspondiente al mes de octubre del año 2015 del Decreto N° 2.454/15, aplicando sobre dicho valor el procedimiento arriba descripto por adecuarse, de modo más aproximado, a los valores de mercado".

Por lo expuesto, estas Comisiones elevan para su tratamiento y aprobación los siguientes proyectos de:

ORDENANZA

Artículo 1°.- A los fines de aplicar el cálculo de la contribución compensatoria por mayor edificabilidad y mayor aprovechamiento por incremento en altura según los diferentes sectores y áreas establecidas en las normas urbanísticas de la ciudad de Rosario se establecen los siguientes rangos:

Rango 1: Frente Costero del Área Central.



Rango 2: Área General y Tramo de Completamiento del Área Central; Primer Anillo Perimetral al Área Central; Plan Especial Barrio Pichincha; Sector de Avenida Tres Vías Luis Cándido Carballo.

Rango 3: Sector Centro, Sector Norte y Sector Sur, del Segundo Anillo Perimetral al Área Central.

Rango 4: Corredor Av. Rondeau (Cordón Perimetral Norte), Corredor Eva Perón (Cordón Perimetral Noroeste), Corredor Av. San Martín (Cordón Perimetral Sur y Suroeste), y Corredor Av. Arijón (Cordón Perimetral Sur y Suroeste).

Rango 5: Corredor Baigorria (Cordón Perimetral Norte), Corredor Mendoza (Cordón Perimetral Noroeste), Corredor Av. Provincias Unidas (Cordón Perimetral Noroeste), Corredor Bv. Oroño (Cordón Perimetral Sur y Suroeste), y Corredor Ovidio Lagos (Cordón Perimetral Sur y Suroeste).

Rango 6: Corredor José María Rosa (Cordón Perimetral Noroeste), y Corredor Av. Uriburu (Cordón Perimetral Sur y Suroeste).

Rango 7: Corredor Rivarola (Cordón Perimetral Oeste), Corredor Av. Provincias Unidas-Presidente Perón (Cordón Perimetral Oeste), Corredor Rouillón (Cordón Perimetral Oeste), Corredor Bv. Seguí (Cordón Perimetral Oeste), y Corredor Ayacucho-Batlle y Ordóñez (Cordón Perimetral Sur y Suroeste).

Rango 8: Corredor Casiano Casas-Esquivel (Cordón Perimetral Norte), y Corredor Juan José Paso-Génova (Cordón Perimetral Noroeste).

Art. 2°.- Para el cálculo de la contribución compensatoria para la autorización de mayor edificabilidad y mayor aprovechamiento por incremento en altura se fijan como precios base por metro cuadrado los siguientes valores actualizados al mes de julio 2019:

1. **Rango 1:** \$37.208,00 (Pesos Treinta y siete mil doscientos ocho).
2. **Rango 2:** \$25.354,00 (Pesos Veinticinco mil trescientos cincuenta y cuatro).
3. **Rango 3:** \$18.503,00 (Pesos Dieciocho mil quinientos tres).
4. **Rango 4:** \$18.973,00 (Pesos Dieciocho mil novecientos setenta y tres).
5. **Rango 5:** \$16.388,00 (Pesos Dieciséis mil trescientos ochenta y ocho).
6. **Rango 6:** \$15.112,00 (Pesos Quince mil ciento doce).
7. **Rango 7:** \$12.526,00 (Pesos Doce mil quinientos veintiséis).
8. **Rango 8:** \$11.586,00 (Pesos Once mil quinientos ochenta y seis).

Art. 3°.- Los valores bases para cada rango establecidos en el artículo 2° de la presente Ordenanza serán actualizados de manera mensual y automática por el Departamento de Tasaciones dependiente de la Dirección General de Fiscalización Urbanística -o el área que en el futuro la reemplace- mediante la aplicación del coeficiente de actualización que se obtiene del cociente entre el último índice estadístico definitivo del costo de la construcción (nivel general) publicado hasta el último día del mes previo al de la liquidación y el del período inmediatamente anterior, para un edificio tipo, suministrados por la Cámara Argentina de la Construcción. El valor actualizado surgirá del producto entre el valor vigente y el coeficiente calculado como se indicó anteriormente. Dicho valor será empleado para calcular la compensación económica que deba fijarse por mayor edificabilidad y mayor aprovechamiento por incremento en altura.

Art. 4°.- Cada dos años deberá darse intervención al Departamento de Tasación del Banco Municipal de Rosario, a un Colegio Profesional con incumbencia en la materia de tasación y al Departamento de Tasaciones de la Dirección General de Fiscalización Urbanística para analizar si el índice estadístico del costo de la



construcción mantiene correlato con las posibles variaciones en el precio por condiciones urbanísticas y/o de infraestructura y/o del mercado en todos los rangos establecidos por la presente. Debiéndose remitir dicho análisis al Concejo Municipal y de ser necesaria su actualización deberá remitir la propuesta de modificación para su tratamiento y aprobación.

Asimismo, el Departamento Ejecutivo Municipal estará facultado a realizar la actualización de los precios base establecidos en el artículo 2º de la presente cuando lo considere necesario debiéndose remitir al Concejo Municipal para su tratamiento y aprobación.

Art. 5º.- El Departamento Ejecutivo Municipal podrá incorporar nuevos sectores a los contemplados en los rangos estipulados en el artículo 1º debiendo enviar la propuesta de incorporación al Concejo Municipal para su tratamiento y aprobación.

Art. 6º.- Como referencia para determinar la liquidación de honorarios que corresponda efectuar a los Colegios Profesionales por su intervención en el cálculo de la contribución compensatoria encomendada por el Departamento Ejecutivo Municipal, se fija el valor establecido en el inciso b) del artículo 2º de la presente norma.

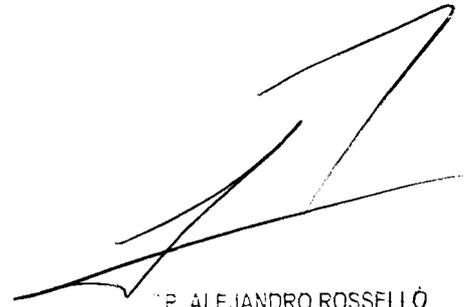
Art. 7º.- El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará la presente Ordenanza desde el momento de su promulgación.

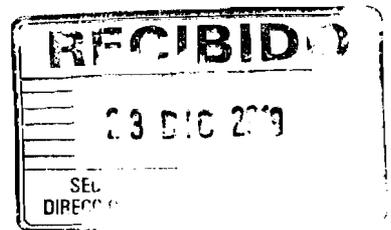
Art. 8º.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 5 de Diciembre de 2019.-


 Dra. MARÍA INÉS MULASANO
 Secretaria General Parlamentaria
 Concejo Municipal de Rosario




 R. ALEJANDRO ROSSELLÓ
 Presidente
 Concejo Municipal Rosario

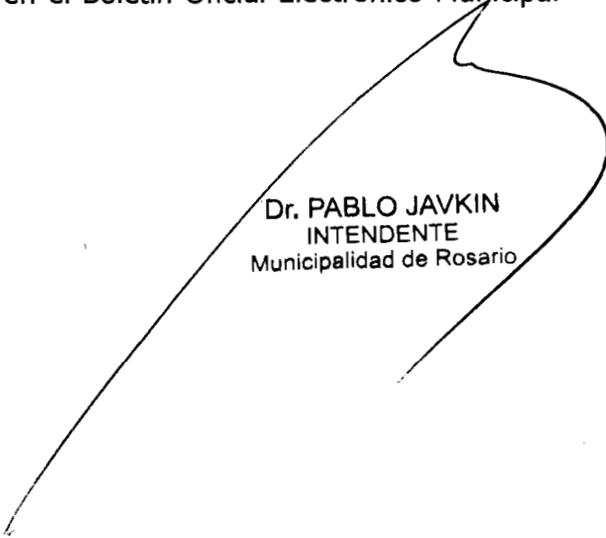


//sario, **30 DIC 2019**

Cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Electrónico Municipal
y dése a la Dirección General de Gobierno.-



Dr. AGUSTINA GONZALEZ CID
Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



Dr. PABLO JAVKIN
INTENDENTE
Municipalidad de Rosario