



*Intendencia Municipal
Rosario*

DECRETO N° 1207

Rosario, CUNA DE LA BANDERA, 5 de junio de 2007.-

Visto:

La sanción de la Ordenanza N° 8054/06, modificatoria del punto 4.3.2.2 de la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6492/97 sobre "Áreas a donar al dominio público";

Y Considerando:

Que la citada Ordenanza establece un procedimiento alternativo para que los urbanizadores puedan cumplimentar con el requisito de donar áreas con destino a espacio verde y equipamiento comunitario en aquellos casos en que, por razones urbanísticas, las áreas ofrecidas en el emprendimiento no respondan al interés municipal;

Que el artículo 1º de la mencionada norma establece que el Departamento Ejecutivo deberá reglamentar su instrumentación estableciendo los procedimientos y formalidades necesarios para su efectiva aplicación;

Que asimismo, para la determinación del Valor Económico a compensar en los casos contemplados como Urbanizaciones Básicas, Integrales y Especiales, el planteo de un valor a futuro de la fracción se debe realizar contemplando las normativas e indicadores urbanísticos que resultan de las nuevas características que se le asignan al sector, y que por lo tanto no tiene comparables en su entorno;

Que la tasación es una ciencia basada en datos ciertos, obtenidos para una determinada fecha, con una tendencia del mercado inmobiliario enmarcado en un escenario económico particular del país, y por ende se considera necesario la utilización de un método de aplicación reconocido y compatible con los requerimientos planteados, como lo es la Norma TTN 12 del Tribunal de Tasaciones de la Nación;

Que al efecto de sistematizar el uso de la misma, es necesario establecer pautas comunes para el cálculo del valor unitario de la tierra, las que se fijan a partir del análisis de emprendimientos realizados y atienden fundamentalmente a determinar el plazo de realización del negocio, las tasas que se deben aplicar y la rentabilidad del emprendedor.

Siendo necesario proveer sobre el particular,

EL INTENDENTE MUNICIPAL DECRETA

Artículo 1º: REGLAMENTASE la Ordenanza N° 8054/06 estableciéndose que, en los casos de donación de tierras al dominio público municipal con destino a espacio verde y/o equipamiento comunitario en los cuales esta cesión se exija, por igual valor, en otros sectores del municipio o, bien el urbanizador opte por su compensación económica, la tasación del metro cuadrado del predio que hubiese debido donarse en el ámbito del emprendimiento urbanístico y/o la del o de los inmuebles ofrecidos como alternativa fuera del mismo, será establecida por la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística de la Secretaría de Planeamiento a través de su Departamento de Registro y Tasación.-

Artículo 2º: Con relación a las tasaciones de referencia que se adjuntarán en cada caso a los valores de la tierra determinados por la Secretaría de Planeamiento, según se dispone en el artículo precedente, serán encomendadas a los Colegios Profesionales cuyos matriculados cuenten con incumbencias específicas en tasaciones inmobiliarias. A tal efecto, la Secretaría de Planeamiento convocará a los organismos colegiados de la Provincia de Santa Fe que nuclean a profesionales ligados a los procesos de urbanización y la actividad inmobiliaria, entidades estas que deberán acreditar fehacientemente la incumbencia de sus matriculados en dicha materia y manifestar además su disposición a tomar institucionalmente a su cargo la elaboración de las citadas tasaciones.-

Artículo 3º: Las tareas de tasación establecidas en el Artículo 2º, serán encomendadas rotativamente a las entidades profesionales por la Secretaría de Planeamiento y los honorarios y gastos que las mismas originen

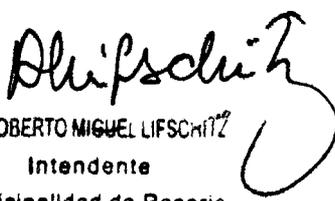
serán repetidos oportunamente al Urbanizador. La institución designada para ejecutarlas deberá entregar el respectivo informe en un plazo no mayor a 15 días a partir de la fecha de la encomienda. El informe elaborado por las entidades designadas en cada caso deberá seguir las pautas establecidas en el anexo I de la presente reglamentación que han sido elaboradas en base a la Norma TTN 12 del Tribunal de Tasaciones de la Nación.-

Artículo 4º: Si la tasación de referencia elaborada por el Colegio Profesional correspondiente difiriese de la valuación realizada por la Secretaría de Planeamiento en hasta un 50 % de este último guarismo, la tasación a adoptar será el promedio entre ambos valores. En caso de que esta tasación de referencia difiriese en más del 50 % del valor de la tasación oficial, la Secretaría de Planeamiento deberá encomendar a su costo una tercera tasación a otro Colegio Profesional de acuerdo al orden preestablecido, adoptándose en este caso como tasación definitiva el promedio entre los tres valores obtenidos.-

Artículo 5º: Establecido el valor de la tierra que debería donarse en el área del emprendimiento y, de corresponder, el valor de los terrenos ofrecidos en compensación en otra localización, la Municipalidad de Rosario formalizará un Convenio Urbanístico mediante el cual el urbanizador acepte los valores asignados al o a los predios involucrados y se comprometa a donar los inmuebles ofrecidos o bien a hacer efectiva su compensación económica. Dicho Convenio Urbanístico será remitido al Concejo Municipal para su aprobación, de acuerdo a lo que establece en Art. 1º in fine de la Ordenanza N° 8054/06 que se reglamenta a través del presente. De optar el urbanizador por la compensación económica, la misma se integrará al Fondo Municipal de Tierras establecido por la Ordenanza N° 6493/97 y su modificatoria, Ordenanza N° 8055/06, a través del procedimiento que fije la Secretaría de Hacienda y Economía.-

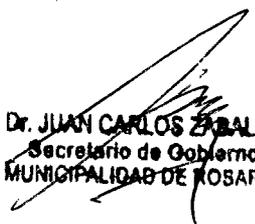
Artículo 6º: INSERTESE, comuníquese y dése a la Dirección General de Gobierno.-


Agrim./Ing. RAUL DANIEL ALVAREZ
Subsecretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario


Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ
Intendente
Municipalidad de Rosario


C.P.N. GUSTAVO ASEGUADO
Secretario de Hacienda y
Economía
Municipalidad de Rosario




Dr. JUAN CARLOS ZABALZA
Secretario de Gobierno
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO



*Intendencia Municipal
Rosario*

ANEXO I

NORMAS PARA LA DETERMINACION DEL VALOR ECONOMICO A COMPENSAR

Las definiciones y pautas de aplicación de la norma TTN 12 del Tribunal de Tasaciones de la Nación a seguir son:

1. Superficie total de la fracción:

Se deberá consignar la superficie que resulte luego de efectuar el descuento de las calles a ceder, en su caso, es decir la superficie efectiva sujeta a loteo.

2. Porcentaje de áreas comunes sobre el total de la fracción

En razón de que el presente cálculo se realiza contemplando la permuta de los espacios verdes y comunitarios, los que pueden ser vendidos, y no se incluyen las calles a ceder por haber sido debitadas de la superficie original, se debe consignar 0 % (cero por ciento).

3. Superficie de cada lote

Se debe incorporar el valor correspondiente a la superficie del lote mínimo que determine la Ordenanza que afecte el sector a valuar.

4. Valor unitario del lote tipo (en \$/m²)

Se debe incorporar el valor base unitario calculado para el lote mínimo cuya superficie permita la normativa. Dicho valor se puede determinar por cualquier método de homogenización por aplicación de normas reconocidas (TTN, IRAM, IVSC, IAT, etc.) debiendo acompañarse los antecedentes consultados para la determinación del mismo.

En áreas industriales también se considera válido el empleo del valor promedio de las calles que limitan el inmueble.

En los casos de valores en moneda extranjera se empleará para el cálculo del valor en moneda argentina el tipo de cambio comprador publicado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

5. Tiempo de preparación del loteo

En los casos de urbanizaciones que no requieran obras de infraestructura deberá considerarse un plazo de un (1) año, y para todas aquellas que requieran obras complementarias para la aprobación de la urbanización solicitada deberá considerarse un plazo de dos (2) años..

6. Tiempo de realización del negocio

Los tiempos de realización del negocio, se determinan en relación a la superficie del emprendimiento los que se fijan con los siguientes parámetros:

superficie del emprendimiento	tiempo de realización del negocio (años)
5.000 m ²	1
7.000 m ²	1,5
10.000 m ²	2
15.000 m ²	2,5
25.000 m ²	3
40.000 m ²	4
60.000 m ²	5
90.000 m ²	5
130.000 m ²	5
180.000 m ²	5
240.000 m ²	5
320.000 m ²	5
500.000 m ²	5

7. Tasa anual de interés que corresponde al capital tierra "Pf"

Se utilizarán para el cálculo: tasa pasiva para plazo fijo a treinta (30) días o Caja de Ahorro Común del Banco Central de la República Argentina o del Banco de la Nación Argentina.

8. Tasa anual de interés que corresponde al capital gastos "G"

Se emplearán en la determinación del valor: tasa activa para descuento de documentos a treinta (30) días, determinadas por el Banco Central de la República Argentina o por el Banco de la Nación Argentina.

9. Utilidad del Negocio

Se admite una utilidad del negocio de hasta el 20% (Veinte por ciento).

10. Gastos

El monto correspondiente al gasto que se debe incorporar en la planilla para determinar el valor a compensar estará conformado por dos términos que deberán sumarse.

El primer término consiste en la sumatoria de todos los gastos necesarios para que la fracción se encuentre en condiciones de ser vendida en lotes, conforme lo reglado en la norma TTN 12 del Tribunal de Tasaciones de la Nación (mensura, subdivisión, amojonamientos, gastos, honorarios, obras de drenaje y saneamiento, movimientos de tierra, arbolado, provisión de agua, energía eléctrica, pavimentaciones, publicidad, comisiones de venta, gastos generales, etc.)

El segundo término a adicionar resultará de multiplicar el 15% (quince por ciento) de la superficie total de la fracción, definida en el punto primero de este anexo, por el valor unitario del lote tipo previamente determinado para la urbanización en estudio.

CALCULO DEL MONTO DE LA COMPENSACIÓN ECONOMICA

El valor económico (VE) a compensar es el resultado de multiplicar el precio unitario (V_u) determinado precedentemente por la superficie a compensar (S_c), por el coeficiente de incertidumbre (0,85), por el coeficiente correspondiente a la fracción total analizada (C_o), y dividido por el coeficiente correspondiente a la superficie a compensar (C_c).

$$VE = (V_u \times S_c \times 0,85 \times C_o) / C_c$$

Se transcriben a continuación los coeficientes a los que se le han adicionado los valores correspondientes a las superficies que se deberían compensar (15%) en cada caso para su aplicación.

sup. mayor área (m ²)	coef, mayor área (C _o)	sup. a compensar (m ²)	coef. a compensar (C _c)
5.000	1	750	0,68
7.000	1,1	1.050	0,75
10.000	1,2	1.500	0,82
15.000	1,3	2.250	0,89
25.000	1,4	3.750	0,96
40.000	1,5	6.000	1,05
60.000	1,6	9.000	1,19
90.000	1,7	13.500	1,27
130.000	1,8	19.500	1,37
180.000	1,9	27.000	1,45
240.000	2	36.000	1,53
320.000	2,1	48.000	1,61
500.000	2,2	75.000	1,69

En valores intermedios corresponde la interpolación.

Agrim./Ing. RAUL DANIEL ALVAREZ
Subsecretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

C.P.N. GUSTAVO ASEGUARAD
Secretario de Hacienda y
Economía
Municipalidad de Rosario

Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ
Intendente
Municipalidad de Rosario

Dr. JUAN CARLOS ZABALZA
Secretario de Gobierno
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO