

Asesoría General de Gobierno

Decreto Acuerdo N° 1240
APRUÉBASE LA REGLAMENTACIÓN DE LA LEY N° 2210 DE EXPROPIACIONES -
TITULO IV, ARTICULO 20

San Fernando del Valle de Crtamarca, 22 de Julio de 2020.

VISTO:

El Expediente EX-2020-00071692-CATDPARH#MPM, mediante el cual el Ministerio de Planificación y Modernización eleva proyecto de reglamentación de la Ley N° 2210 de Expropiaciones - Título IV, Artículo 20°, para regular la Plusvalía; y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 20° de la Ley de Expropiaciones establece que: «Tratándose de Expropiaciones parcial de inmuebles si resultara que por la realización objeto de la expropiación la porción sobrante aumento su valor, se deducirá el importe de dicha valorización del monto de la indemnización.»

Que dicha norma claramente se refiere a la plusvalía generada, considerándose a ésta como, el incremento del valor de la tierra que adquieren ciertos terrenos en relación directa con la fuente de valorización, y cuando esta fuente generadora de plusvalía proviene del Estado, a través, de obras de infraestructura, decisiones sobre uso del suelo, entre otros, se debe compensar el mayor valor patrimonial del inmueble perteneciente al particular.

Que el Estado Provincial para cumplir sus objetivos y planes de gobierno, muchas veces se ve obligado a efectuar expropiaciones de inmuebles en todo o parte de ellos. Que la conexión a las redes de infraestructura genera valor agregado que es atribuido a las parcelas conectadas.

Que el precio de una parcela está siempre relacionado a los atributos de ésta. Dos parcelas en la misma ubicación tienen un precio diferencial, con y sin infraestructura. Su producción y sus costos son componentes del proceso de producción de las parcelas y deben ser asumidos por el productor (desarrollador/loteador) o el posterior titular del bien, en caso de que el producto no se entregue con los atributos de infraestructura completos. La disponibilidad y calidad de la infraestructura instalada influye claramente en el precio del producto «parcela urbana».

Que la inversión en infraestructura urbana tiene la ventaja de poder identificar a los beneficiarios en forma adecuada y simple. Generalmente el valor agregado de la inversión se refleja en el valor de la parcela.

Que se considera que los incrementos de valor que experimentan los terrenos y que tienen origen en acciones por parte del sector público deben ser recuperados a partir de la implementación de instrumentos que lo posibiliten, reconociendo el legítimo derecho del Estado de recuperar parte del plusvalor evidenciado en las propiedades privadas por las acciones del Estado y/o el esfuerzo de la comunidad en general. El principal objetivo de la Provincia es recuperar parte de la inversión realizada a partir del esfuerzo de la comunidad, sin perjudicar al propietario.

Que debido a lo expuesto, se considera necesario reglamentar el artículo de mención a los fines de establecer las pautas a seguir con motivo de la plusvalía.

Que a orden 04, obra Dictamen N° 007-IF-2020-000077602-CAT-DDRH#MPM de fecha 11 de Febrero de 2020, de Asesoría Legal del Ministerio de Planificación y Modernización, manifestando que en este caso, se propicia poder determinar el valor de la plusvalía generada por la acción del Estado sobre la porción sobrante de la propiedad del particular para cuya determinación se tomarán como referencia precios comerciales anteriores y de referencia posterior a dicha acción. Agrega que deberán tomar intervención los profesionales del rubro inmobiliario quienes emitirán un informe de valuación a fin de que exista un precio real para poder ofertar al propietario y lograr un acuerdo con el mismo. Deja aclarado, el momento desde el cual se pueden emitir tasaciones y hacer acuerdos con los propietarios, como así también cuando se podrá devolver al particular la plusvalía en caso de no efectuar el Estado la obra o acción objeto de la expropiación incluyendo intereses. Por todo lo expuesto considera oportuno el dictado de la reglamentación que se gestiona, acorde a la realidad existente en la Provincia.

Que a orden 09, toma intervención que le compete Asesoría General de Gobierno mediante Dictamen N° IF-2020-00409134-CAT-AGG de fecha 06 de Julio de 2020, manifestando que, a través del presente acto administrativo se pretende hacer operativo el instituto de la plusvalía, estableciendo los mecanismos para determinar el valor de la misma, generada por la acción del Estado sobre la porción sobrante de la propiedad del particular. Agrega nos encontramos frente a un Decreto reglamentario, también llamado reglamento de ejecución, es decir, aquel dictado por el Poder Ejecutivo para complementar las leyes dictadas por el Poder Legislativo, a los fines de posibilitar su aplicación o ejecución, previendo detalles omitidos en aquellas. Cabe señalar que la potestad reglamentaria del Poder Ejecutivo surge del artículo 149° inciso 3 de la Constitución Provincial, que dispone entre las atribuciones y deberes del Gobernador: «aprobar, promulgar, publicar y hacer ejecutar las leyes de la Provincia, facilitando su cumplimiento por medio de reglamentos y disposiciones especiales que no alteren su espíritu...». Concluyendo que considera viable la emisión del acto administrativo (Decreto) por parte del Poder Ejecutivo.

Que a orden 11, obra Providencia N° PV-2020-00422806-CAT-DDRH#MPM de fecha 15 de Julio de 2020, de la Dirección de Despacho y Recursos Humanos del Ministerio de Planificación y Modernización, a través de la cual, presta conformidad a lo expresado por Asesoría General de Gobierno, a los fines de unificar criterios respecto del proyecto objeto del presente trámite.

Que en el marco de las facultades conferidas por el Artículo 149° de la Constitución Provincial resulta procedente el dictado del presente instrumento legal.

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE CATAMARCA
EN ACUERDO DE MINISTROS
DECRETA:

ARTICULO 1°.- Apruébase la Reglamentación de la Ley N° 2210 de Expropiaciones - Título IV, artículo 20° conforme al texto que integra el presente instrumento:

«ARTICULO 20: Tratándose de expropiación parcial de inmuebles, cuando la porción sobrante aumente su valor como consecuencia de la realización del objeto de la expropiación, se seguirán las siguientes pautas para determinar el importe de la Plusvalía que se deducirá de la indemnización:

a) Convocatoria para Valuación: La Administración General de Catastro Provincial o el organismo que un futuro la reemplace, una vez declarada la utilidad pública, convocará a los fines de realizar una valuación sobre el incremento del valor del inmueble del particular en la porción sobrante a: tres (3) profesionales relacionados con la materia inmobiliaria para que en forma conjunta o independientemente presenten Informe de Valuación, en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles. Dicha valuación deberá contar con certificación del orga mismo que nuc lea a los profesionales intervinientes.

b) Plusvalía - Compensación: La valuación mencionada ut supra deberá realizarse teniendo en cuenta el precio comercial anterior a la realización del objeto de la expropiación generadora de la Plusvalía y, el posterior precio de referencia producto de la realización del objeto de la expropiación; la diferencia resultante entre ambos multiplicada por el treinta (30%) por ciento será el valor de Plusvalía que se compensará con el monto correspondiente al valor de la indemnización por el inmueble expropiado hasta la concurrencia del mismo.

c) Convenio entre Partes: El Poder Ejecutivo podrá, a través de Fiscalía de Estado, -una vez declarada la utilidad pública del inmueble objeto de la expropiación- suscribir acuerdos con el o los propietarios del inmueble, para la compensación de intereses entre las partes. El plazo para ello, será de noventa (90) días hábiles.

De no llegar a un acuerdo el Poder Judicial deberá tomar en consideración la valuación y la propuesta de compensación efectuada por el expropiante conforme lo previsto en el inciso a y b del presente, para dar cumplimiento a lo previsto en al artículo 20 de la Ley de Expropiación N° 2210.

d) Restitución de la Plusvalía: Transcurridos cuarenta y ocho (48) meses de la firma del convenio al que refiere el inciso c) sin que el Estado haya dado inicio a la obra que motivó la expropiación, el particular podrá reclamar se le restituya la Plusvalía que fue descontada de la Indemnización percibida por causa de la expropiación, aplicándose para ello lo previsto en la Ley de Obras Públicas N° 2730, artículo 59°».

ARTICULO 2°.- Dispónese que la presente Reglamentación comenzará a regir a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y se aplicará en los procesos de expropiación de inmuebles que se inicien desde su vigencia.

ARTICULO 3°.- Tomen Conocimiento a sus efectos: Ministerio de Planificación y Modernización, Ministerio de Hacienda Pública, Administración General de Catastro y Fiscalía de Estado.

ARTICULO 4°.- Comuníquese, publíquese, dése al Registro Oficial y Archívese.

*** Esta normativa fue impresa desde el Digesto Catamarca - <https://digesto.catamarca.gob.ar> - 20-09-2024 12:31:30

Ministerio de Planificación y Modernización

Secretaría de Modernización del Estado | *Dirección Provincial de Sistemas y Simplificación Administrativa*