



CONVENIO ESPECÍFICO ENTRE LA COMISIÓN DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES Y LA MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL

Entre la Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires, en adelante “la CIC”, representada en este acto por su Presidente, Dr. Roberto SALVAREZZA, con domicilio legal en calle 526 entre 10 y 11 de la ciudad de La Plata y la Municipalidad de San Miguel, en adelante “la MUNICIPALIDAD” representada en este acto por su Intendente, Sr. Jaime MENDEZ con domicilio legal en calle Domingo Faustino Sarmiento 1551, 1663, de la ciudad de San Miguel, se conviene celebrar el Presente Convenio Específico de Cooperación, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: Las Partes acuerdan que “La CIC” brindará, a través del Laboratorio de Investigaciones de Territorio y el Ambiente -en adelante LINTA-, los recursos humanos necesarios para el desarrollo de la asistencia técnica para desarrollar un Plan de mejoras en el relevamiento, metodología de valuación e implementación de la Contribución al Desarrollo Urbanístico. -----

SEGUNDA: Las partes se comprometen a establecer acciones conjuntas y de intercambio en el marco de los Objetivos que se desarrollaran en el plan de trabajo detallado en el Anexo I; actuando el LINTA de vínculo con otras instituciones y organismos y otros fines que ambas instituciones reconozcan de interés común. -----

TERCERA: La CIC a través del LINTA, elevará un cronograma de trabajo a LA MUNICIPALIDAD, donde figurarán los términos de referencia y alcances sobre los estudios que se decida realizar sobre el particular. -----

CUARTA: A los efectos señalados en la cláusula primera, LA MUNICIPALIDAD se compromete a aportar los recursos financieros necesarios, incluidos viáticos y gastos extras que demande la realización del trabajo, contra entrega de informes técnicos que

acrediten el avance de tareas, y por el monto y la forma que se especifica en el Anexo I del presente Convenio. La CIC se compromete a aportar, en la medida de sus posibilidades, los recursos humanos que se afecten al Proyecto, así también el equipamiento técnico necesario, como se detalla en el Anexo I. -----

QUINTA: Para la realización, coordinación, supervisión y control de las actividades resultantes de este Convenio, si las partes lo entendieran necesario, podrán designar mediante Acta Complementaria, un representante titular y uno alterno por cada una de ellas, con los alcances y funciones que en cada caso se determine. -----

SEXTA: Las partes se comprometen a no difundir, bajo ningún aspecto, los conocimientos e informaciones científicas o técnicas adquiridos en cumplimiento del presente Convenio que se consideren de carácter confidencial y siempre que estos conocimientos e informaciones no sean de dominio público. -----

SÉPTIMA: Los resultados parciales o definitivos que se logren, que no estén incluidos en la obligación de confidencialidad de la cláusula sexta, podrán ser publicados o dados a conocer por cualquier medio, por las partes, conjunta o separadamente, previa aceptación expresa de la otra parte y con la condición de hacer constar que han sido elaborados en el contexto del presente Convenio. -----

OCTAVA: Este Convenio no limita a ninguna de las partes a establecer otros de similar o distinta índole con otras instituciones o entidades que tengan interés en los mismos fines, sin que esto altere o menoscabe los derechos que el presente otorga a las partes. -----

NOVENA: Este Convenio se celebra por el término de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de la firma del Acta de Inicio de Actividades, de acuerdo con la previsión contenida en el Anexo I, pudiendo ser ampliado dicho plazo por acuerdo entre las partes, hasta la finalización del proyecto. No obstante, ello, cualquiera de las partes podrá manifestar su intención de rescindirlo unilateralmente sin expresión de causa, mediante preaviso escrito a la otra parte, efectuado con una anticipación de sesenta (60) días. La misma no dará derecho a las partes a reclamar indemnización de ninguna



naturaleza. Los trabajos en ejecución, al producir efecto la rescisión, serán finalizados dentro de los límites permitidos por el aporte financiero realizado. -----

DECIMA: A los efectos de las notificaciones que recíprocamente las partes deben cursarse, las mismas constituyen como domicilios especiales los constituidos en el epígrafe del presente. Asimismo, para cualquier desinteligencia que se genere respecto a la interpretación o ejecución del presente Convenio, las partes signatarias, se comprometen a resolver dichas controversias en un marco de cordialidad y buena fe. No obstante, de persistir las mismas se someterán a la Jurisdicción del fuero de los Tribunales Ordinarios en lo Contencioso Administrativo del Departamento Judicial de La Plata.-----

UNDÉCIMA: El presente convenio se celebra ad-referéndum del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de San Miguel y del Gobernador de la Provincia de Buenos Aires. -----

En fe de lo expuesto y en prueba de conformidad se extiende el presente instrumento digital en la ciudad de La Plata, en las fechas indicadas en las respectivas firmas digitales.

ANEXO I

Plan de Trabajo: Plan de mejora de relevamiento, valuación e implementación de la contribución al desarrollo urbanístico en el municipio de San Miguel, provincia de Buenos Aires.

1. Antecedentes y fundamentación

La aprobación de la ley provincial 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, introdujo en el año 2012 la figura de la “Participación Municipal en la Valorización Inmobiliaria” (artículo 46). La creación de este novedoso instituto urbanístico responde al objetivo: “c) generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo”. Desde una perspectiva integral, dichos recurso que deben financiar los otros objetivos de la citada legislación provincial: “a) promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales; b) abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional”.

En este contexto, el municipio de San Miguel instrumentó un proceso de ordenamiento territorial y ambiental, en concordancia, con los principios del decreto ley provincial 8.912 y la ley provincial 14.449, que dio lugar a la actualización del Código de Zonificación para el partido en el año 2019 (decreto municipal 806/2020). De modo concurrente, introdujo en la ordenanza Fiscal y Tarifaria el instrumento de la “Contribución al Desarrollo Urbanístico” estableciendo: los hechos imponibles, su vigencia y exigibilidad del tributo, los contribuyentes obligados al pago, las formas y oportunidad de pago, las exenciones, y la afectación o destino de fondos.

La instrumentación de esta política municipal dio lugar a dos circuitos administrativos diferenciados. Según la naturaleza de la casuística urbanística, el Municipio distingue el tratamiento de: i) las solicitudes de aprovechamientos de indicadores urbanísticos o beneficios establecidos en el nuevo Código de Zonificación; ii) la tramitación de Grandes Proyectos Urbanos, con instancias de convalidación de nuevos planes particularizados. En este marco, el Municipio ha implementado un Observatorio de Valores Inmobiliarios con el objeto de realizar un monitoreo de la dinámica de mercado a escala local y, frente a casos puntuales, solicita tasaciones al Banco de la Provincia de Buenos Aires.

No obstante, atenta a la necesidad de que la implementación municipal de la Contribución al Desarrollo Urbanísticos no obstaculice el proceso de desarrollo urbano, ni dilate los

tiempos de respuesta administrativas de los proyectos de urbanización y se constituyan en una herramienta ágil que guarde proporcionalidad con los valores que surgen de las dinámicas de mercado en el partido; la Dirección de Planeamiento Urbano del Municipio de San Miguel solicitó la Comisión de Investigaciones Científicas de la provincia de Buenos Aires (CIC), asistencia técnica para realizar un diagnóstico y plan de mejora de la metodología relevamiento y valuación asociadas a la implementación del citado instrumento.

En estrecha relación con los desafíos que promueve la ley provincial 14.449, Directorio la Comisión de Investigaciones Científicas de la provincia de Buenos Aires (CIC) aprobó (Resolución 566/2023) el Programa de Investigación y Vinculación “Observatorio de Valores e Instrumentos de Gestión de Suelo Urbano”, elevado por el Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA-CIC), el cual registra entre sus objetivo la necesidad de formar capacidad técnicas y brindar asistencia para la actualización de las valuaciones inmobiliarias, el cálculo de plusvalías urbanas y el desarrollo de instrumentos de participación municipal en la valorización inmobiliaria.

2. Objeto

La asistencia técnica a brindar por el Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA-CIC) tiene por objeto realizar un diagnóstico de situación de los circuitos administrativos y la metodologías utilizadas para instrumentar la contribución por participación municipal en la valorización inmobiliarias (PMVI artículo 46, ley provincial 14.449) y elaborar un plan de mejora del relevamiento, metodología de valuación e implementación de la contribución al desarrollo urbanístico en el municipio de San Miguel.

3. Plan de trabajo

De modo de dar respuesta a las necesidades prioritarias de la Municipalidad, el trabajo a realizar por el LINTA-CIC estará centrado en las siguientes actividades:

- 3.1 Análisis de expediente y casos testigos para los dos circuitos administrativos que el municipio estableció a efectos de implementar la PMVI.
- 3.2 Entrevistas con funcionarios municipales de áreas involucradas a lo largo del todo el proceso administrativo de implementación de la PMVI.

- 3.3 Reconstrucción del circuito administrativo e identificación de puntos críticos de la implementación de la PMVI.
- 3.4 Evaluación de la metodología de relevamiento de precios del Observatorio municipal de Valores Inmobiliarios.
- 3.5 Definición de un protocolo de relevamiento y normalización de valores a implementar en conjunto entre el Municipio y el LINTA-CIC.
- 3.6 Provisión de novedades mensuales de valores relevados automáticamente por el LINTA-CIC para el curado conjunto de los datos que configurarán la muestra.
- 3.7 Análisis de cobertura territorial de la matriz de datos de valores por tipo de inmueble.
- 3.8 Relevamiento de precios de referencias mediante consultas directas a inmobiliarias.
- 3.9 Solicitud de tasaciones ad hoc al Banco Provincial o al Tribunal de Tasación de la Nación.
- 3.10 Análisis y preparación de la muestra representativa de valores de suelo urbano para el partido y sus alrededores.
- 3.11 Análisis y preparación de la muestra representativa de valores de viviendas a estrenar para el partido y sus alrededores.
- 3.12 Relevamiento de capas de información geográficas que permitan reconstruir el contexto urbano, parque construido e indicadores urbanísticos que configuran en conjunto de variables independientes.
- 3.13 Elaboración de una propuesta de reestructuración y normalización de la base catastral municipal para garantizar la correcta aplicación del modelo de valuación.
- 3.14 Elaboración del modelo de valuación masiva mediante técnicas de econometría espacial de los valores del suelo urbano y estimación de márgenes de error.
- 3.15 Elaboración del mapa de valores de suelo urbano en base a la predicción del modelo anterior.
- 3.16 Elaboración del modelo de valuación masiva mediante técnicas de econometría espacial de los valores de viviendas a estrenar y estimación de márgenes de error.

- 3.17 Elaboración del mapa de valores de vivienda a estrenar en base a la predicción del modelo anterior.
- 3.18 Elaboración del modelo de valuación masiva mediante técnicas de econometría espacial de incidencia del suelo urbano en la vivienda estrenar y estimación de márgenes de error.
- 3.19 Elaboración del mapa de valores de incidencia de suelo en base a la predicción del modelo anterior.
- 3.20 Comparación de resultados y grados de ajuste de los modelos en función de las dinámicas territoriales y de mercado en el partido.
- 3.21 Análisis de cambio normativo introducido por el nuevo Código de Zonificación, (decreto municipal 806/2020) en función de las diferencias de potencial aprovechamiento y las dinámicas constructivas observadas.
- 3.22 Simulación del impacto de la PMVI según aprovechamiento de los indicadores diferenciales asignados por el nuevo Código de Zonificación.
- 3.23 Consultas, comunicación y validación de resultados con referentes sectoriales y equipos municipales con competencias en la materia.
- 3.24 Sugerencias para la actualización de la metodología de valuación y cálculo de la Contribución al Desarrollo Urbano y propuesta de reformulación de la normativa municipal vigente.

Cronograma de plan de trabajo

	Primer año				Segundo año			
Tareas	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
3.1	X	X						
3.2	X	X	X	X	X	X	X	X
3.3	X	X						

3.4	X	X						
3.5	X	X						
3.6	X	X	X	X	X	X	X	X
3.7	X	X	X	X	X	X	X	X
3.8	X	X	X	X	X	X	X	X
3.9		X		X		X		X
3.10			X	X	X	X	X	X
3.11			X	X	X	X	X	X
3.12	X	X	X	X				
3.13			X	X	X	X		
3.14	X	X	X	X	X	X	X	X
3.15			X	X	X	X	X	X
3.16			X	X	X	X	X	X
3.17			X	X	X	X	X	X
3.18					X	X	X	X
3.19					X	X	X	X
3.20					X	X	X	X
3.21	X	X	X	X	X	X	X	X
3.22					X	X	X	X
3.23							X	X
3.24							X	X

3. Modalidad de trabajo e insumos solicitados

La realización de las tareas mencionadas estará a cargo de profesionales del LINTA, con la modalidad de trabajo a distancia y presencial, los mismos se llevarán a cabo por un período de 24 meses combinando instancias de capacitación, trabajo conjunto con el equipo municipal, asesoramiento y asistencia técnica por parte del equipo del LINTA.

Para iniciar las tareas, los insumos que el LINTA solicita al Municipio son los siguientes: bases de datos de sistema de información territorial del municipio (infraestructura y servicios urbanos, catastro, indicadores urbanísticos, usos del suelo, base de habilitaciones municipales, entre otras), cambios de zonificación de usos del suelo y base de datos de partidas inmobiliarias municipales con sus correspondientes atributos físicos y económicos. Por último, en caso de ser necesario el municipio se compromete a solicitar tasaciones ad hoc al Banco Provincial o al Tribunal de Tasación de la Nación, a efectos de garantizar la representatividad territorial de la muestra de valores inmobiliarios a utilizar en el modelo predictivo de valuación.

4. Presupuesto

La Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires, aportará un equipo de 4 recursos humanos (1 investigador y 3 personales de apoyo). Los mismos serán afectados al Proyecto con una dedicación semanal de 8 horas semanales por persona. Además, proveerá el equipamiento técnico (servidor) necesario para entrenar y computar los modelos de valuación automática masiva. Asimismo, el LINTA contratará los recursos humanos y especialista necesarios para afrontar algunas de las actividades puntuales del plan de trabajo acordado, en particular el experto en Ciencia de Datos y Econometría espacial. Complementariamente, el presupuesto estará afectado a la realización del trabajo de campo en el Municipio y la contratación de suscripción y acceso a bases de datos inmobiliarias.

La Municipalidad de San Miguel deberá proveer los recursos financieros, viáticos y gastos extras que demanda la realización del trabajo, los que ascienden a la suma mensual de 625 UVAs, por un plazo de 24 meses, es decir, 15.000 UVAs totales. La liquidación del servicio se realizará el primer día hábil de cada mes, según cotización en pesos de la UVAs (Unidad de Valor Adquisitivo) ¹ en base al valor de referencia que publica la página oficial del BCRA <https://www.bcra.gob.ar/>, la misma se efectuará contra certificación del

¹ Ver

[https://www.bcra.gob.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables_datos.asp?serie=7913&detalle=Unidad%20de%20Valor%20Adquisitivo%20\(UVA\)%A0\(en%20pesos%20-con%20dos%20decimales-%20base%2031.3.2016=14.05\)](https://www.bcra.gob.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables_datos.asp?serie=7913&detalle=Unidad%20de%20Valor%20Adquisitivo%20(UVA)%A0(en%20pesos%20-con%20dos%20decimales-%20base%2031.3.2016=14.05))



servicio de parte del municipio y mediante entrega de factura de la Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires al municipio.

5. Recomendaciones

Los resultados de la asistencia técnica buscarán ser difundidos en la comunidad como parte del trabajo conjunto entre la CIC y el municipio. Sugiriéndose que cualquier actualización de la metodología de valuación y cálculo de la Contribución al Desarrollo Urbano tenga un proceso de validación pública antes de avanzar en una propuesta de reformulación y/o implementación de la normativa municipal vigente.