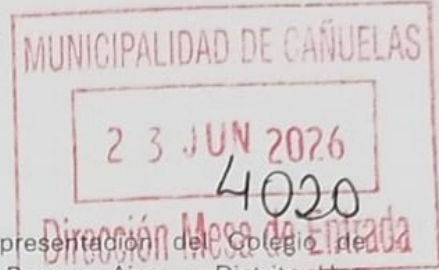




Cañuelas, 23 de junio de 2026.-

A la Sra. Intendente Municipal de Cañuelas
Dra. Marisa Fassi
S / D



De nuestra mayor consideración:

Nos dirigimos a usted en representación del Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires — Distrito Uno (CAUBAUNO), en atención a diversas inquietudes y consultas recibidas por parte de profesionales matriculados que desarrollan su actividad en el Partido de Cañuelas, vinculadas a la implementación de la Contribución sobre la Valorización Inmobiliaria incorporada a la Ordenanza Fiscal e Impositiva Municipal, en el marco de lo establecido por la Ley Provincial N° 14.449 de Acceso Justo al Hábitat.

Entendemos que los instrumentos previstos por dicha normativa constituyen herramientas de gestión del suelo que, correctamente aplicadas, permiten la participación pública en aquellas valorizaciones inmobiliarias generadas por decisiones administrativas, acciones urbanísticas o inversiones estatales que produzcan beneficios particulares sobre determinados inmuebles.

No obstante ello, hemos tomado conocimiento de situaciones que han generado incertidumbre entre profesionales y particulares respecto del alcance, interpretación y aplicación práctica de la citada contribución, especialmente en aquellos casos donde no resulta evidente la configuración de los hechos generadores previstos por la normativa provincial y local.

Asimismo, se han planteado inquietudes respecto de la oportunidad de exigibilidad del tributo, los criterios utilizados para determinar la existencia de una valorización inmobiliaria alcanzada por el régimen, los mecanismos de cálculo aplicados y el alcance de determinadas actuaciones administrativas que estarían siendo consideradas como supuestos comprendidos dentro de la contribución.

Entendemos que la implementación de instrumentos vinculados a la participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias requiere necesariamente de criterios claros, objetivos y previamente conocidos por los administrados, toda vez que su aplicación incide directamente sobre decisiones de inversión, desarrollo, regularización y uso del suelo. La ausencia de pautas públicas y uniformes puede generar interpretaciones divergentes y afectar la previsibilidad que deben reunir los procedimientos administrativos vinculados al ordenamiento territorial y al desarrollo urbano.

En este contexto, y considerando la relevancia que estas cuestiones poseen para la seguridad jurídica de los administrados, la previsibilidad de las inversiones, el desarrollo urbano local y el adecuado ejercicio profesional de nuestros matriculados, solicitamos respetuosamente:

**caubauno
brandsen** 

Colegio de Arquitectura y Urbanismo
provincia de Buenos Aires
Distrito Uno

Delegación Brandsen
Paso # 461 | Brandsen | BA | ARG
brandsen@caubauno.org
brandsen.caubauno.org
(+54) 2223 445 765



1. Se informe formalmente a esta Institución cuáles son los criterios técnicos, jurídicos y administrativos adoptados por el Municipio para la aplicación de la Contribución sobre la Valorización Inmobiliaria.
2. Se precise la metodología utilizada para determinar la existencia y cuantificación de las valorizaciones inmobiliarias alcanzadas por el régimen.
3. Se informe si existe reglamentación, instructivos internos, dictámenes o actos administrativos de alcance general que establezcan pautas de interpretación y aplicación de la normativa vigente.
4. Se informe el criterio adoptado por el Municipio respecto del momento de exigibilidad de la contribución y las actuaciones administrativas alcanzadas por la misma.
5. Se convoque a una instancia de diálogo institucional con participación de las áreas técnicas y legales competentes, a fin de intercambiar criterios y contribuir a una adecuada comprensión e implementación de esta herramienta.

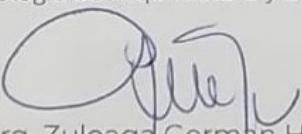
Desde nuestra Institución consideramos que la correcta aplicación de los instrumentos urbanísticos requiere necesariamente de criterios transparentes, previsibles y homogéneos, que permitan garantizar tanto el cumplimiento de los objetivos perseguidos por la normativa como la necesaria seguridad jurídica que demandan los procesos de inversión, desarrollo y gestión del territorio.

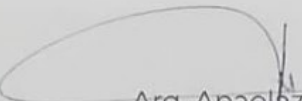
Por tal motivo, manifestamos nuestra disposición para colaborar técnicamente en el análisis de estas cuestiones y participar de los ámbitos de trabajo que el Municipio considere pertinentes.

La presente presentación recoge inquietudes planteadas por profesionales matriculados que desarrollan su actividad en el Partido de Cañuelas, quienes han manifestado su preocupación respecto de los alcances y modalidades de aplicación del régimen mencionado.

Sin otro particular, saludamos a usted con nuestra mayor consideración.

CAUBAUNO – Distrito Uno
Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires


Arq. Zuloaga German H.
Presidente CAUBAUNO


Arq. Apaolaza Macarena
Delegada CAUBAUNO

caubauno
brandsen 

Colegio de Arquitectura y Urbanismo
provincia de Buenos Aires
Distrito Uno

Delegación Brandsen
Paso # 461 | Brandsen | BA | ARG
brandsen@caubauno.org
brandsen.caubauno.org
(+54) 2223 445 765