

ORDENANZA TRIBUTARIA

(NUEVO) TITULO DECIMO SEXTO CONTRIBUCIÓN SOBRE LA VALORIZACIÓN INMOBILIARIA

ALÍCUOTAS

ARTÍCULO 97°. Por la Contribución prevista en el TITULO DECIMO OCTAVO de la Ordenanza Fiscal, se abonará los montos que surjan de aplicar las siguientes alícuotas:

- a) El veinte por ciento (20%) de los lotes generados en los casos de generación de lotes por el cambio de Área y/o en los casos de autorización de clubes de campo, barrios cerrados;
- b) El veinte por ciento (20%) de la valorización inmobiliaria en los casos de valorización por la realización de obras públicas, por el cambio de uso/zonificación del inmueble y las autorizaciones pertinentes para construcción de viviendas multifamiliares, centros logísticos, depósitos, cementerios privados, supermercados y centros comerciales con superficies superiores a 5.000 m²;
- c) El veinte por ciento (20%) del mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas por la modificación de los indicadores urbanísticos;
- d) El veinte por ciento (20%) de la valorización de los inmuebles beneficiados por una autorización administrativa que permita posibilitar su uso más rentable.

ORDENANZA FISCAL (NUEVO) TITULO DECIMO SEXTO CONTRIBUCIÓN SOBRE LA VALORIZACIÓN INMOBILIARIA

HECHO IMPONIBLE

ARTÍCULO 193°.- Se abonará la contribución establecida en el presente título por toda actuación administrativa, inversión del Estado, decisión u acción urbanística que valore los inmuebles de conformidad con los hechos generadores del artículo 199° de la presente.

ARTÍCULO 194°.- Constituyen hechos generadores de la participación del Municipio en la valorización inmobiliaria de inmuebles, Conforme lo establece el Artículo 46° de la Ley 14.449, los siguientes:

- a) La incorporación al Área Complementaria o al Área Urbana de inmuebles localizados en el Área Rural;
- b) La incorporación al Área Urbana de inmuebles localizados en el Área Complementaria;
- c) Establecer o modificar el régimen de zonificación territorial;
- d) Establecer o modificar el régimen de usos del suelo;
- e) La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas al modificar sus indicadores urbanísticos;
- f) La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras;
- g) Las autorizaciones administrativas que autoricen, visados de planos de afectación a régimen de propiedad horizontal, unificación y subdivisión de parcelas, clubes de campo, barrios cerrados, Viviendas multifamiliares de con tres o más unidades funcionales, cementerios privados, supermercados, centros logísticos, depósitos y subdivisiones por uso

específico en área rural y centros comerciales con superficie superiores a 5.000 m² en área urbana, complementaria y rural;

h) Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable.

El listado precedente es de carácter taxativo. Cualquier tipo de actuación del Municipio que requiera ser incorporado al mismo, deberá instarse por Ordenanza. Ello sin perjuicio de la facultad del Departamento Ejecutivo para reglamentar los supuestos, ut supra establecidos.

BASE IMPONIBLE

ARTÍCULO 195°.- La CONTRIBUCIÓN SOBRE LA VALORIZACIÓN INMOBILIARIA, se determinará conforme a la definición de las siguientes bases imponibles:

a) Para los hechos generadores determinados por el ARTÍCULO 199° incisos a), b) y c) la base imponible estará dada por los lotes generados por el cambio de Área, una vez efectuadas las cesiones urbanísticas exigidas por el Decreto Ley 8.912 y/o la Ley 14.449

b) Para los hechos generadores determinados por el ARTÍCULO 199° inciso d) y f) la base imponible estará dada por la diferencia resultante entre el valor del inmueble antes y después del cambio de uso, zonificación, o de la realización de la obra pública, respectivamente.

c) Para el hecho generador determinado por el ARTÍCULO 199° inciso e) la base imponible estará dada por la diferencia existente entre la máxima cantidad de metros cuadrados construibles antes y después de la autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio.

d) Para los hechos generadores determinados por el ARTÍCULO 199° inciso g) la base imponible estará dada por: 1- la cantidad de unidades funcionales (propiedad horizontal), 2- los lotes generados en los casos de autorización de unificación y subdivisión de parcelas, clubes de campo, barrios cerrados, clubes de campo -una vez efectuadas las cesiones urbanísticas exigidas por el Decreto Ley 8.912 y normativa aplicable y por la diferencia resultante entre el valor de los inmuebles antes y después de las autorizaciones pertinentes para cementerios privados, supermercados, centros logísticos, depósitos y centros comerciales con superficies superiores a 5.000 m².

e) Para el hecho generador determinado por el ARTÍCULO 199° inciso h) la base imponible estará dada por el valor de mercado del inmueble vigente o potencial al momento de la autorización administrativa correspondiente y el valor incrementado producto del hecho, obra, acción o decisión administrativa.

FORMA DE CÁLCULO DE LA BASE IMPONIBLE

ARTÍCULO 196°.- Las bases imponibles establecidas en el ARTÍCULO 200° se calcularán de las siguientes formas:

a) Unidades Funcionales: La cantidad de unidades funcionales generados se calculará en base a la cantidad de unidades posibles de ser obtenidos según planos presentados, cumpliendo con las dimensiones mínimas que permitan las normas urbanísticas provinciales y locales.

b) Lotes generados: La cantidad de lotes generados se calculará en base a la cantidad de lotes posibles de ser obtenidos por la subdivisión del inmueble, cumpliendo con las dimensiones mínimas que permita su localización de acuerdo a lo establecido en las normas urbanísticas provinciales y locales.

c) Valorización del inmueble: La valorización del inmueble se calculará en base a la diferencia entre el precio de mercado previo y posterior a los hechos generadores. El precio de mercado del inmueble surgirá de multiplicar el precio de referencia (m² o hectárea) de suelo que determine el Órgano de aplicación y/o el Departamento Ejecutivo municipal, antes y después del hecho generador, por la superficie total del predio. Se determinará una unidad

de referencia correspondiente a mtr² aplicable a zonas urbanas, en tanto que la unidad de referencia para las zonas complementarias y rural se establecerá en hectárea.

c) Mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas: El mayor aprovechamiento edificatorio de los inmuebles se calculará en base a la diferencia de metros cuadrados antes y después del hecho generador, multiplicando ese mayor aprovechamiento por la unidad de referencia que corresponda según su ubicación y tipo de construcción.

MOMENTO DE EXIGIBILIDAD

ARTÍCULO 197°: La contribución a la valorización inmobiliaria será exigible a partir:

a) De la efectiva presentación de los planos y/o solicitud de permisos pertinentes, o del dictado de cualquier acto o actuación administrativa que disponga la aplicación de la nueva normativa urbanística, para los inmuebles beneficiados por los hechos generadores descritos en los incisos a), b), c) d), e) y g) del ARTÍCULO 199°.

b) De la realización del noventa por ciento (90%) de la obra pública de que se trate para los inmuebles beneficiados en los hechos generadores descritos en el inciso f) del ARTÍCULO 199°.,

c) Del otorgamiento de la autorización administrativa para los inmuebles beneficiados por los hechos contemplados en el inciso h) del ARTÍCULO 199°.

d) De la transferencia de dominio en cualquiera de los inmuebles beneficiados por los hechos generadores descritos en los incisos a), b), c) d), e), f), g) y h) del ARTÍCULO 199°. de la presente cuando la contribución por valorización inmobiliaria no se hubiese pagado con anterioridad.

FORMAS DE PAGO

ARTÍCULO 198°: La contribución de la participación municipal en la valorización inmobiliaria se abonará de las siguientes formas, siendo ellas de aplicación alternativa o combinada en base al acuerdo con el Municipio:

a) Por transferencia al Municipio de lotes en la subdivisión autorizada;

b) Por transferencia al Municipio de lotes localizados en otras zonas del Área Urbana y/o Complementaria, previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, determinado por el Departamento Ejecutivo Municipal y/o a quien este delegue su competencia,

c) Por transferencia al Municipio de una porción del inmueble alcanzado por la contribución, de valor equivalente al monto liquidado;

d) En dinero efectivo, que será destinado exclusivamente a la construcción o mejoramiento de viviendas y/o construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos sociales en sectores de asentamientos o viviendas de población de bajos recursos.

CONTRIBUYENTES

ARTÍCULO 199°: La obligación de pago de la presente Contribución estará a cargo de los:

a) titulares de dominio de los inmuebles y/o dominio fiduciario,

b) poseedores y usufructuarios de los inmuebles,

c) concesionarios del Estado Nacional o Provincial que ocupen inmuebles en jurisdicción del municipio sobre los cuales desarrollen su actividad comercial,

d) titulares de actividades comerciales y/o Desarrolladores Inmobiliarios.

EXENCIONES

ARTÍCULO 200°: Quedan exentos del pago de la presente Contribución:

- a) los inmuebles incluidos en el RENABAP
- b) los inmuebles pertenecientes a urbanizaciones sociales en el marco de la Ley 14.449
- c) los inmuebles del Estado Nacional y Provincial que no estuvieren concesionados.

ARTÍCULO 201° Por razones debidamente fundamentadas el DEM podrá eximir total o parcialmente a sujetos obligados que se encuentren localizados en áreas urbanizadas que requieran aprobación de subdivisión en parcelas, a condición de que cuenten con servicios esenciales y cesión de calles y que se realicen sin fines comerciales.

ARTÍCULO 202° Se podrá eximir del pago de la presente Contribución, en los porcentajes que en cada caso establezca la Ordenanza sancionada al efecto, a los inmuebles de entidades sin fines de lucro cuando realicen ampliaciones destinadas a prestar un mejor servicio.

CUENTA AFECTACIÓN

ARTÍCULO 203°: Los recursos generados por la contribución sobre la valorización inmobiliaria será afectados al Fondo especial creado por Ordenanza.