

Honorable Concejo Deliberante

SALLIQUELO, 09 DE DICIEMBRE DE 2.015

CONSIDERANDO:

Que es obligación insoslayable del gobierno municipal establecer normas y parámetros que permitan y aseguren un desarrollo urbanístico planificado.

Que en la ciudad, existen dificultades para el acceso a un terreno propio, en orden a su escasez y valor.

Que esta situación de insuficiencia en la oferta urbanizada, significa una limitación y muchas veces un impedimento al acceso a una vivienda propia a muchos de nuestros habitantes en general y en particular a los sectores de menores recurso.

Que resulta imperiosa la necesidad de efectuar modificaciones a la normativa que regula el ordenamiento territorial y el uso del suelo en nuestra ciudad, ampliando las áreas urbanas y complementarias de modo de posibilitar un desarrollo sustentable.

Que estas medidas disminuyen sensiblemente la especulación inmobiliaria.

Que el nuevo planeamiento incluirá necesariamente la provisión de obras de infraestructura básica, incrementando el valor de la tierra y generando ganancias de carácter extraordinario que no provienen del esfuerzo de los propietarios, usufructuarios o tenedores.

Que resulta lógico y razonable generar un tributo para que el Estado Municipal participe en solo una parte de las ganancias sustantivas que se producen.

Que, consecuentemente, los nuevos ingresos serán parte del financiamiento de las obras de infraestructura a concretar.

Que el dictado de esta Ordenanza refleja el compromiso del Estado Municipal en contribuir al acceso equitativo a la tierra y la vivienda, basados en los principios de solidaridad e igualdad que emanan de los postulados constitucionales y convenios internacionales de idéntica jerarquía.

Que, la contribución de participación comunitaria a la renta diferenciada que se propone en la presente Ordenanza, se erige como un instrumento de promoción del desarrollo urbano, siendo sumamente importante en forma urgente llevar adelante políticas planificadas dirigidas a la inclusión de los sectores sociales con menores recursos.

Que se hace necesario para ello una firme intervención estatal y la sanción de nuevos instrumentos legales, que permitan darle solución al actual cuadro de situación.

Que, la forma de captación de la contribución se desata al producirse un cambio de las condiciones territoriales y/o urbanas y tiene por fundamento el mayor valor que se desprende del

Honorable Concejo Deliberante

precio, por alteración de las condiciones normativas que lo regulan, en tanto amplíen la posibilidad de utilización del suelo y del espacio aéreo urbano, incrementando su aprovechamiento o permitiendo una mayor área edificada.

Que la Ley Provincial 14449, promulgada mediante Decreto 28/2013, ha establecido las pautas generales de aplicación del Derecho que se propone, debiendo reglamentarse a través de la pertinente Ordenanza y en uso de las atribuciones que le son propias a los Municipios, el quantum al que deberá ascender el tributo según el hecho imponible que se contemple, su base imponible, quienes revisten la calidad de contribuyentes y la oportunidad para el pago del mismo.

Que la contribución propuesta implementa un instrumento de gestión del desarrollo urbano, generando una distribución equitativa de los beneficios y partiendo de principios de justicia social.

Que, el honorable Concejo Deliberante debe sancionar la Contribución propuesta, agregando el mismo a la Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente a fin de ser tratado por los Mayores Contribuyentes.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE SALLIQUELO, EN ASAMBLEA CONJUNTA DE CONCEJALES Y MAYORES CONTRIBUYENTES Y EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE SON INHERENTES, SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: Sancionase para el Ejercicio 2016 y subsiguientes, los agregados que se detallan a continuación al texto de la Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente:

CAPITULO XXVII: CONTRIBUCION AL DESARROLLO URBANISTICO.

Artículo 97: Hecho Imponible

Por las actuaciones administrativas que dispongan una modificación en las normas que regulan el ordenamiento territorial y la utilización del suelo en nuestro Partido y/o por las inversiones municipales en obras de infraestructura, que produzcan una valorización de los inmuebles beneficiados por las mismas, se tributara la CONTRIBUCION AL DESARROLLO URBANISTICO establecida en este Capitulo.

Serán consideradas a los fines de la aplicación del tributo, las acciones administrativas del municipio y/o las inversiones en infraestructura y equipamiento autorizadas, realizadas o promovidas por la Municipalidad que se detallan a continuación:

Honorable Concejo Deliberante

-
- a.- cambio de parámetros urbanos que permitan mayores superficies de edificación que las anteriormente vigentes (Ley 8912 y ordenanzas reglamentarias). Bien sea elevando el factor de ocupación del suelo, el factor de ocupación total y la densidad, en conjunto o individualmente.
 - b.- Modificación del régimen o zonificación de usos del suelo.
 - c.- Establecimiento o modificación de zonas que permitan fraccionamientos en áreas anteriormente no permitidas, o de menor intensidad de uso.
 - d.- Autorizaciones que permitan realizar urbanizaciones cerradas (clubes de campo o barrios cerrados)
 - e.- La ejecución de obras públicas de infraestructura de servicios, cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras, tales como agua corriente, cloacas, desagües pluviales, gas natural, energía eléctrica, pavimentación, cordón cuneta.
- El listado precedente es taxativo

Artículo 98: Vigencia y exigibilidad del tributo

La contribución establecida en este Capítulo adquirirá vigencia desde la fecha de promulgación de la presente ordenanza.

Para los inmuebles beneficiados por los hechos descriptos en los apartados a), b), c) del artículo anterior, el tributo será exigible a partir de la efectiva utilización de la normativa mediante la presentación de planos o la solicitud de los permisos pertinentes, o la realización de cualquier otro acto o actuación administrativa que ponga de manifiesto el acogimiento a los beneficios contemplados en la nueva legislación.

Para los hechos contemplados en el inciso d) del artículo anterior, el tributo será exigible a partir de que sea otorgada la autorización administrativa que conceda el permiso allí contemplado.

Para el supuesto de las obras públicas indicado en el inciso e) del artículo anterior, el tributo será exigible a partir de la fecha de culminación de las obras

Artículo 99: Contribuyentes

La obligación de pago del Tributo establecido en este Capítulo se aplicara a:

1. Los titulares de dominio de los inmuebles, con exclusión de los nudos propietarios.
2. Los usufructuarios de los inmuebles.
3. Los poseedores a título de dueño de los inmuebles.
4. Los concesionarios del Estado Nacional o Provincial que ocupen inmuebles ubicados total o parcialmente en jurisdicción del municipio sobre los cuales desarrollen su actividad

Artículo 100: Base Imponible

Las alícuotas correspondientes a la Contribución al Desarrollo Urbanístico, por los hechos contemplados en el artículo 97, serán las siguientes:

1. En los casos de subdivisiones originadas en un cambio de zonificación, el tributo será de 12% del valor a precio de mercado de los lotes del nuevo fraccionamiento, importe al que deberá restarse idéntico porcentaje al que ascienda el tributo del valor a precio de mercado que tuviera el inmueble sin subdividir y que fuera objeto de fraccionamiento a raíz de la nueva normativa. La contribución será exigible a partir de la aprobación del plano de subdivisión por parte de los organismos competentes. El plazo para el pago del tributo podrá ser de hasta de dos (2) años. El Departamento Ejecutivo reglamentará la forma y plazo para el pago, así como la forma en

Honorable Concejo Deliberante

- que habrá de determinarse la tasación a precio de mercado de los inmuebles, pudiendo establecer un interés compensatorio por el plazo otorgado para el pago, que no podrá exceder el establecido en la Ordenanza fiscal. Idéntica base imponible y forma de pago se adoptara para los supuestos contemplados en el inciso d) del artículo 97.
2. En los casos previstos en el inciso a) del artículo 97 el valor se determinará considerando la diferencia entre la máxima cantidad de metros cuadrados construibles con la normativa anterior y los metros cuadrados totales a construir con la nueva normativa. A esa diferencia se le aplicará el tributo, que será de 12% del valor del metro cuadrado a precio de mercado por cada metro adicional de construcción admitida. El Departamento Ejecutivo a través de la reglamentación determinará la forma de establecer el valor del metro cuadrado. La contribución será exigible cuando la obra esté realizada en un 60%, recaudo que será evaluado por el Departamento Ejecutivo a través de la oficina de Obras Públicas. El plazo de pago podrá ser de hasta de dos (2) años. El Departamento Ejecutivo reglamentará en cada caso la forma y plazo para el pago pudiendo establecer un interés compensatorio por el plazo otorgado para el pago, que no podrá exceder el establecido en la Ordenanza Impositiva
 3. En los casos que se autorice el cambio de usos del inmueble por modificación del régimen o zonificación, la contribución será equivalente al 10% de su valuación fiscal. El plazo de pago podrá ser de hasta de un (1) año. El Departamento Ejecutivo reglamentará la forma y plazo para el pago, pudiendo establecer un interés compensatorio por el lapso que se conceda, que no podrá exceder el establecido en la Ordenanza Impositiva
 4. Cuando se tratare de obras públicas que mejoren la infraestructura, indicadas en el inciso e) del artículo 97, la base imponible la constituirá el valor total de la obra, el cual se prorrateará entre todas las propiedades beneficiadas, de acuerdo y en proporción a la valuación fiscal de cada inmueble. El plazo de pago podrá ser de hasta de tres (3) años. El Departamento Ejecutivo reglamentará en cada caso la forma y plazo para el pago, pudiendo establecer un interés compensatorio por el lapso que se conceda para el abono, que no podrá exceder el establecido en la Ordenanza Impositiva.

Artículo 101

Dejase establecido que será obligación insustituible de los titulares de los predios que sean objeto de parcelamiento por cambio de zonificación (sea que se trate de áreas rurales que se incorporen como áreas complementarias o urbanas, o bien que se traten de zonas complementarias que sean incorporadas como zonas urbanas), proveer de energía y tendido eléctrico a los predios resultantes del parcelamiento.

Sin perjuicio de la obligación antes establecida, los Contribuyentes alcanzados por ésta norma podrán solicitar al Municipio realice gestiones ante la empresa proveedora de energía eléctrica en nuestro Partido a los fines de obtener la efectiva provisión del servicio y el otorgamiento de plazo para el pago de las obras. La realización de tales gestiones por parte del Municipio no implicará la Asunción de responsabilidad alguna frente a la empresa prestataria o ante el Contribuyente

Artículo 102: Formas de pago.

La Contribución al Desarrollo Urbanístico prevista en éste capítulo podrá ser abonada por el obligado al pago, mediante cualquiera de los medios que se indican a continuación, pudiendo los mismos ser de aplicación en forma alternativa o combinada:

Honorable Concejo Deliberante

a.- En dinero en efectivo.

b.- Cediendo al municipio una porción del inmueble objeto de la participación, de valor equivalente a su monto.

c.- Cediendo al municipio inmuebles localizados en otras zonas del área urbana y/o complementaria, mediando conformidad del Municipio, previo calculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos.

A los fines de la determinación de los valores para efectuar las compensaciones establecidas en los incisos b) y c) precedentes, la Municipalidad procederá a realizar la tasación oficial a precio de mercado que corresponda

Artículo 103: Oportunidad de pago.

Dispuesta la liquidación del monto de la Contribución al Desarrollo Urbanístico, el Departamento Ejecutivo emitirá el tributo en las cuotas que determine.

Hasta tanto no se fije en forma exacta el monto del Tributo a abonar, en los Certificados de Deuda que deban ser emitidos por la Municipalidad y correspondientes a los inmuebles afectados, deberá constar una nota que haga mención a dicha afectación. A los fines de la exigibilidad del Tributo y en los casos de actos que impliquen transferencia de dominio, una vez firme el acto administrativo de liquidación, se ordenará su inscripción en los registros municipales. Asimismo, deberá figurar en los certificados de deuda.

Para que puedan asentarse actos de transferencia del dominio, será requisito esencial el recibo del Municipio en el que se haga constar que se ha pagado la Contribución al Desarrollo Urbanístico. (estar al día).

Artículo 104: Exenciones

Quedaran eximidos del pago de la Contribución al Desarrollo Urbanístico establecida en este Capítulo: el Estado Nacional y Provincial, entidades educativas sin fines de lucro, edificios para cultos, fundaciones y hogares, clubes sociales y deportivos, cuando realicen ampliaciones destinadas a prestar un mejor servicio. A tal efecto el Departamento Ejecutivo, analizará, caso por caso, la procedencia de la exención solicitada y determinará sus conclusiones por Decreto. Asimismo podrán ser eximidos por el Departamento Ejecutivo, para el hecho imponible establecido en el artículo 97 inciso e), las personas de escasos recursos previa realización de encuesta socio-ambiental que acredite la imposibilidad de afrontar los pagos que se liquidan, según la reglamentación que al efecto se dicte. Otorgado este beneficio, también por Decreto, será soportado por el municipio, sin trasladarlo a los restantes contribuyentes.

Artículo 105: Afectación

Dejase establecido que los recursos que se generen por aplicación de la Contribución al desarrollo Urbanístico creado por esta Ordenanza, deberán considerarse como recursos afectados.

Los montos recaudados por el tributo deberán ser utilizados por el Departamento Ejecutivo con la siguiente afectación específica:

1. Para la realización de obras de infraestructura necesaria para la creación, modificación o ampliación de áreas, sub áreas, o zonas de uso específico previstas en la ley 8912.
2. Para la realización de obras de infraestructura en las áreas existentes.

Municipalidad de Salliqueló
CAPITAL PROVINCIAL DEL NOVILLO TIPO

Honorable Concejo Deliberante

3. Para la adquisición de terrenos destinados a la construcción de viviendas con destino social. A fin de dar cumplimiento a la afectación de fondos antes establecida, el Departamento Ejecutivo procederá a la creación de la partida presupuestaria que corresponda, disponiéndose la apertura de la cuenta especial pertinente, conforme lo normado en los artículos 119, 127 inc. 3º y concordantes de la Ley Orgánica Municipal.

ARTÍCULO 2º: Cúmplase, Comuníquese, regístrese y archívese.-----

ORDENANZA 1623/15

ANTONIO ALBIN
MAYOR CONTRIBUYENTE

DARIO NIELL
CONCEJAL


LAURA SUAREZ
SECRETARIA




RAUL O. HERNANDEZ
PRESIDENTE