General Juan Madariaga, 21 de diciembre de 2020.-

***VISTO:*** Expte. Interno 8076 iniciado por el Bloque Juntos por el Cambio ref. valorizaciones inmobiliarias; y

***CONSIDERANDO:***

Que la Ordenanza Preparatoria del 10 de diciembre de 2020 fue aprobada por mayoría en la Asamblea de Concejales y Mayores Contribuyentes celebrada el pasado 21 de diciembre de 2020;

La vigencia de la Ley 14.449;

Que la Sección V de dicha norma establece la participación en las valorizaciones inmobiliarias generadas por la acción urbanística;

Que el articulo 50 establece la necesidad que cada Municipio dicte su Ordenanza al respecto;

Por ello; el Honorable Concejo Deliberante en uso de sus atribuciones sanciona con fuerza de:

***ORDENANZA***

***ARTICULO 1°.-*** Conforme lo establece el articulo 46 de la Ley 14.449, por las actuaciones administrativas, y/o intervenciones municipales, que produzcan una significativa valorización de los inmuebles, así como las inversiones privadas en infraestructura y equipamiento, autorizadas o promovidas por el Municipio. Se establece a favor de la Municipalidad de General Madariaga el derecho de participación en la renta diferencial urbana, aplicable a todas las personas, físicas o jurídicas, propietarias de inmuebles que se encuentren ubicados dentro de los límites del Partido de General Madariaga y que resultaren beneficiados con un mayor valor de su propiedad producto de disposiciones administrativas del Estado Municipal y ajeno a las acciones realizadas por el propietario.-

***ARTICULO 2°.-*** Hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias. Constituyen hechos generadores de la participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias en su ejido, los siguientes:

1. La incorporación al área complementaria o al área urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del área rural.-
2. La incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Complementaria.-
3. El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.-
4. La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas bien sea elevando el factor de Ocupación del Suelo, el Factor de Ocupación Total y la Densidad en conjunto o individualmente.-
5. La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.-
6. Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios.-
7. Autorización y visado de planos de afectación a régimen de propiedad horizontal, unificación y subdivisión de parcelas.-
8. 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 o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable.

Los hechos generadores descriptos dan lugar a la Contribución.

***ARTICULO 3°.-*** Carácter de la participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias. Las participaciones de los Municipios en las valorizaciones inmobiliarias establecidas en la presente Ley, en los casos que corresponda, se hacen efectivas con carácter adicional y complementario a las cesiones establecidas en el articulo 56 del decreto – Ley 8912/77 T.O. por el Decreto n° 3389/87 y sus normas modificatorias.-

***ARTICULO 4°.-*** Momentos de exigibilidad. La participación en las valorizaciones inmobiliarias solo es exigible cuando se presente para el propietario o poseedor del inmueble cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el articulo 46 de la presente Ley.-
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.-
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquellos resultantes de herencias y donaciones sin cargo, aplicable al cobro de la participación en la renta.-

Momentos de exigibilidad. Cuando se verifiquen los supuestos previstos en los incisos a), b) y c), el Municipio respectivo deberá determinar de oficio el monto y plazo de pago de la contribución.-

***ARTICULO 5°.-*** Formas de pago. La participación en la renta urbana puede efectivizarse mediante cualquiera de los siguientes medios, siendo ellos de aplicación en forma alternativa o combinada:

1. 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.-
2. Cediendo al Municipio una porción del inmueble objeto de la participación, de valor equivalente a su monto.-
3. Cediendo al Municipio inmuebles localizados en otras zonas del Área Urbana y/o Complementaria, accesibles desde la vía, previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, incorporando las valorizaciones producidas por la aprobación del emprendimiento y por la modificación de la norma urbanística que se requiera.
4. Formas de pago. El medio de pago será a elección del sujeto obligado al pago. En los supuestos previstos en los incisos b) y c) cada Municipio determinará la equivalencia entre el monto de la contribución y el inmueble cedido en pago.-

***ARTICULO 6°.-*** Contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria. Se fija una contribución obligatoria del diez por ciento (10%) de la valorización inmobiliaria generada por los hechos enunciados en el articulo 1° de la presente Ordenanza. A efectos del cálculo de la contribución, la Oficina de Tasación Municipal efectuará la valuación previa y posterior a la ocurrencia de cualquier de los hechos generadores previstos en el articulo 1° de la Ordenanza, aplicándose la contribución sobre la diferencia entre ambas valuaciones. El Honorable Concejo Deliberante podrá autorizar, en carácter de excepción, por sí o a propuesta del Departamento Ejecutivo, un porcentaje diferente, teniendo en cuenta siempre razones de estricta equidad y justicia distributiva.-

***ARTICULO 7°.-*** Grandes desarrollos inmobiliarios. Determinación presunta y pago a cuenta. Los sujetos obligados al pago de la contribución establecida por el Municipio en que se desarrollen los emprendimientos indicados en el articulo 1° inciso f) de la presente Ordenanza, tales como emprendimientos de Clubes de campo, barrios cerrados y toda otra forma de urbanización cerrada; o cementerios privados o de emprendimientos de grandes superficies comerciales, quedando incluidos en esta última categoría los establecimientos que conformen una cadena de distribución según lo establecido en la Ley n° 12.573 y su reglamentación, siempre que ocupen predios de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m2), sin importar el área o zona del ejido municipal en la se instalen, de acuerdo a lo dispuestos en los incisos b) y c) del articulo 4°, cederán como pago a cuenta de la determinación definitiva, sujeto al cómputo de equivalencia y valorización final, el cinco 5% de la superficie total de los predios afectados y sus equivalentes en dinero o suelo urbanizable.-

Determinación presunta y pago a cuenta. En aquellos casos en que el sujeto obligado opte por realizar el pago a cuenta del cinco (5%) de la superficie total de los predios afectados en dinero o suelo urbanizable, a los efectos del cómputo de su equivalencia deberá considerarse el precio de adquisición del bien abonado o el de la valuación fiscal a ese momento si fuese superior.-

***ARTICULO 8°.-*** Contribuyentes. La obligación de pago del Tributo establecido por esta ordenanza se aplicará a:

1. Los titulares de dominio de los inmuebles.
2. Los usufructuarios de los inmuebles.
3. Los poseedores a título de dueño de los inmuebles.
4. En caso de transferencia de dominio, el transmitente.
5. Si del análisis efectuado por la oficina de catastro municipal, con posterioridad a la confección de la escritura de dominio o boleto de compraventa, se determinare un importe del inmueble mayor al de los instrumentos citados, el adquirente será el responsable de la diferencia del pago no efectuada en su momento.
6. En caso de transferencia por herencia, los herederos.-

***ARTICULO 9°.-*** Comuníquese al D.E., al Honorable Tribunal de Cuentas de la Pcia. de Bs. As. Regístrese y archívese.-

***DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE A LOS VEINTIUN DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE.-***

Registrada bajo el n° 2671/20.-