

ORDENANZA Nº: 5667/17.-

Ramallo, 5 de octubre de 2017

VISTO:

El Título XV de la Ordenanza Fiscal denominado: “Contribución de Mejoras y Tributos sobre plusvalías”; y

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 210º de la Ordenanza Fiscal, apartado **B** inciso h) dice textualmente: Cambio de usos inmuebles, cambios de zonificación, cambios en los parámetros urbanos y cambios en los destinos del uso del suelo;

Que en el Artículo 211º de la ordenanza fiscal se establece la BASE IMPONIBLE para el cobro del tributo;

Que el Artículo 211º de la Ordenanza Fiscal por actos administrativos en su inciso **a)** establece lo siguiente: “Para la construcción, la utilización o permisos para mayor cantidad de metros cuadrados: la base imponible es el valor del metro cuadrado adicional de superficie a construir. El que se determinará considerando la diferencia de metros cuadrados entre la máxima cantidad de metros que son posibles construir con la normativa anterior y los metros cuadrados totales a construir con la nueva normativa. A esa diferencia se le aplicará la alícuota del tributo”;

Que lo normado en el considerando anterior no establece claramente el importe a pagar por el vecino;

Que resulta necesario tomar un valor de referencia oficial y actualizado que resulte fácil de verificar por el vecino y el municipio sin generar diferencias de criterios;

Que el Colegio de Ingenieros y Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires publica en forma periódica el valor del metro cuadrado de construcción;

POR TODO ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN USO DE SUS ATRIBUCIONES SANCIONA CON FUERZA DE;

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º) Se establece mediante la siguiente ecuación, el monto a percibir por parte ----- del Departamento Ejecutivo Municipal, en concepto de Plusvalía por solicitud de modificación del Factor de Ocupación del Suelo (**FOS**)

$$M_{FOS} = S_{\text{parc}} \times (FOS_{\text{solic}} - FOS) \times V_{\text{const}} \times C_1$$

Donde cada término de interpreta como:

M_{FOS}	Monto a percibir en concepto de plusvalía por ampliación de FOS (Expresado en \$)
S_{parc}	Superficie total de la parcela donde se construirá (Expresado en M²)
FOS_{solic}	FOS solicitado por el contribuyente
V_{const}	Valor del m² de construcción fijado por colegio de arquitectos (Expresado en \$/M²)
C₁	Coeficiente en función del desvío del FOS _{solic} VS el FOS
FOS	Coeficiente de ocupación de suelo vigente por ordenanza para la zonificación existente
FOT	Coeficiente de ocupación total vigente por ordenanza para la zonificación existente

Tabla para determinar el valor de C₁ para construcciones con fines habitacionales

FOS_{solic} - FOS	C₁
0,01 a 0,05	0,06
0,06 a 0,10	0,08

0,11 a 0,15	0,12
0,16 a 0,20	0,16

Tabla para determinar el valor de C₁ para construcciones con fines comerciales

FOS _{solic} - FOS	C ₁
0,01 a 0,05	0,06
0,06 a 0,10	0,08
0,11 a 0,15	0,14
0,16 a 0,20	0,25.-----

ARTÍCULO 2º) El valor de Factor de Ocupación de Suelo máximo solicitado para el cálculo del monto por plusvalía será el siguiente:

FOS solic MAXIMO: 0,8.-----

ARTÍCULO 3º) Los valores máximos de Factor de Ocupación Total solicitado, que se podrán considerar para el cálculo del Monto por Plusvalía serán los siguientes:

Para zonas donde

Valor del FOT	Valor del FOS MAXIMO
FOT = 1,6	FOT_{solic} MAXIMO = 1,8
FOT = 1,4	FOT_{solic} MAXIMO = 1,6
FOT = 0,6	FOT_{solic} MAXIMO = 0,8. -----

ARTÍCULO 4º) Se establece mediante la siguiente ecuación, el monto a percibir por parte del Departamento Ejecutivo Municipal, en concepto de Plusvalía por solicitud de modificación del Factor de Ocupación Total (FOT):

M_{FOT}= S_{parc} x (FOT_{solic} – FOT) x V_{const} x C₂	
M_{FOT}	Monto a percibir en concepto de plusvalía por ampliación de FOT (Expresado en \$).
S_{parc}	Superficie total de la parcela donde se construirá (Expresado en M²) .
FOT_{solic}	FOT solicitado por el contribuyente
V_{const}	Valor del m² de construcción fijado por colegio de arquitectos (Expresado en \$/M²).
C₂	Coefficiente en función del desvío del FOT _{solic} VS el FOT.
FOS	Coefficiente de ocupación de suelo vigente por ordenanza para la zonificación existente.
FOT	Coefficiente de ocupación total vigente por ordenanza para la zonificación existente.

Tabla para determinar el valor de C₂

FOT _{solic} - FOT	C ₂
0,01 a 0,05	0,06
0,06 a 0,10	0,08
0,11 a 0,15	0,12
0,16 a 0,20	0,16.-----

ARTÍCULO 5º) Los fondos recaudados en concepto de Plusvalía por solicitud de modificación del FOS y FOT (**M_{Fos}** y **M_{FOT}**), deberán ingresar al **Fondo Municipal de la Vivienda**, con el objeto otorgarle un destino Social.-----

ARTÍCULO 6º) Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-----

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 5 DE OCTUBRE DE 2017.-----

SANDRA LUJÁN POLETTI
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



RICARDO TOMÁS BELOS
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE