Municipalidad de Rauch
Departamento Deliberativo
Rivadavia 750 (7203) Rauch Pcia. Buenos Aires
Tel-Fax. (02297) 44-9049 / 44-9002 – E-mail hcdrauch@yahoo.com.ar
WEB: www.hcdrauch.com.ar

Ordenanza N°955/14

Visto La Ordenanza Fiscal del Municipio de Rauch
El Expediente C 196/12/2013 por el que se impulsa la creación de una Banco de Tierras Municipal y un Fondo para el Banco de Tierras Municipal; y se impulsan los programas "Más Tierras" y " Disposición de Bienes Inmuebles"
Considerando Que el producido de la recaudación del presente derecho se encuentra específicamente dirigido a ir logrando progresivamente una sociedad más justa e igualitaria, facilitando el acceso a la vivienda, desarrollando la infraestructura de servicios y equipamiento para que los mismos resulten accesibles a todos los rauchenses, ampliando y mejorando los espacios públicos y mejorando la calidad urbana y ambiental de todo el ejido municipal con un marcado criterio de equidad.

Por todo ello, este Honorable Concejo Deliberante sanciona y sanciona la siguiente

Ordenanza

Artículo Nº1: Incorpórase como Título XX de la Parte Especial de la Ordenanza Fiscal N°248/00 vigente, el siguiente:

TITULO XX
DERECHO DE PARTICIPACIÓN EN LA RENTA DIFERENCIAL URBANA

Artículo N°1: Concepto.
Se establece a favor de la Municipalidad de Rauch, el Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana aplicable a todas las personas, físicas o jurídicas, propietarias o poseedoras, de inmuebles que se encuentren ubicados en el partido y que resultaren pasibles de un mayor valor originado en actos político-administrativos realizados por el estado municipal, independientemente de las acciones realizadas por el propietario o poseedor.-
Artículo N°2: Hechos Generadores.
Constituyen hechos generadores del Derecho de Participación Municipal en la Renta Diferencial Urbana aquellos actos político-administrativos que posibiliten a particulares, ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento de las parcelas permitiendo una mayor área edificada.
Son hechos generadores los siguientes:
1. El establecimiento o la modificación de parámetros urbanísticos, del régimen de usos del suelo y de la zonificación territorial sobre parcelas determinadas, así como la incorporación a las áreas urbanas y complementarias.
2. La autorización de un mayor aprovechamiento de las parcelas en edificación, bien sea elevando el FOS (Factor de Ocupación del Suelo), el FOT (Factor de Ocupación Total), o la Densidad Habitacional en las áreas urbanas; todos respecto de la calificación existente en la legislación vigente.

La obligación de pago del tributo nace con la autorización otorgada por el municipio que posibilite la realización del mayor valor originado en el acto administrativo, no existiendo obligación alguna por la mera emisión del acto.
Artículo N°3: Base Imponible. Alícuotas.
Se tomará como base imponible la superficie total de los inmuebles beneficiados por las modificaciones de las condiciones expresadas en el artículo anterior, descontada, en caso de corresponder, la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público.

El porcentaje de participación municipal correspondiente a la renta diferencial urbana será del 12% de los metros cuadrados alcanzados por la acción urbanística estatal para el caso de los hechos generadores establecidos en el inc.1) del Artículo precedente y del 20% del valor del excedente en metros cuadrados a construir conforme a los nuevos parámetros, para los incluidos en el inc. 2) del mismo artículo.-

Artículo N°4: Valuación.

Para los casos que resulte necesario realizar la valuación de inmuebles a los fines de la aplicación de las disposiciones del presente título, se solicitarán tasaciones a organismos oficiales.

Para el o los hechos generadores incluidos en el Inc. 2) del Artículo 2, se tomará el valor del metro cuadrado utilizado para la determinación de los Derechos de Construcción.-

Artículo N°5: Formas de Pago del Tributo.

Los derechos de participación municipal en la renta diferencial podrán abonarse mediante cualquiera de las siguientes formas, lo que constará en el convenio urbanístico que se suscriba de acuerdo a lo establecido en el próximo Artículo.

1) Transfiriendo al Municipio una porción del inmueble objeto del derecho. También podrán transferirse inmuebles localizados en otra zona del área urbana.

2) En dinero efectivo, al contado o mediante un plan de pagos.

3) Se faculta al Departamento Ejecutivo a aceptar otras formas de pago cuando cuestiones de interés general sugieran su aceptación.-

Artículo N°6: Instrumentación.

El Departamento Ejecutivo municipal instrumentará las obligaciones del particular involucrado proponiendo el contenido del correspondiente Convenio Urbanístico, el que incluirá los antecedentes y establecerá las condiciones, obras a realizar, formas de pago y plazos que garanticen el debido cumplimiento e implementación de lo establecido en el presente título.-

Artículo N°7: Ejecución de obras.

El Municipio podrá ejecutar obras que faciliten loteos o posibiliten la generación de inmuebles urbanos, pactando con los particulares interesados la forma de pago, que deberá ajustarse a lo establecido en el Artículo Formas de Pago del Tributo e incluirse en el convenio urbanístico respectivo.-

Artículo N°8: Habilitación e inicio de obras.

A los fines de la aplicación del presente Título, no podrá otorgarse habilitación provisoria y/o definitiva, ni la autorización de inicio de obra, hasta tanto no se brinde cumplimiento a las obligaciones establecidas en el Convenio Urbanístico o se garanticen debidamente los derechos de participación municipal en la renta diferencial urbana.-

Artículo N°9: Destino de los fondos dinerarios y bienes inmuebles.

Los aportes dinerarios previstos en el inciso 2 del artículo 5 serán íntegramente afectados al Fondo para el Banco de Tierras Municipal establecido mediante Ordenanza N°953/14.-

Los inmuebles recibidos de acuerdo a lo previsto en el inciso 1 del artículo 5 pasarán a integrar el Banco de tierras Municipal establecido por la Ordenanza mencionada en el párrafo anterior.

Artículo N°10: Independencia de otros gravámenes.

Los derechos de participación municipal en la renta diferencial generados en las acciones determinadas en el Artículo denominado Hechos generadores Nro.2, son independientes de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble.

En el caso de los hechos generadores incluidos en el Inc. 1) del mencionado Artículo, no se modificará la aplicación de las Tasas Municipales existentes hasta tanto resulten debidamente aprobados por los organismos pertinentes los loteos respectivos.

Rivadavia 750 (7203) Rauch Pcia. Buenos Aires
Tel-Fax. (02297) 44-9049 / 44-9002 – E-mail hcdrauch@yahoo.com.ar
WEB: www.hcdrauch.com.ar

Artículo N°11: Autoridad de aplicación.
La Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza será el Departamento Ejecutivo municipal, a través de la Secretaría de Hacienda y la Secretaría de Obras y Servicios Públicos".-

Ordenanza sancionada en sesión ordinaria del 07/10/2014.