



*Honorable Concejo Deliberante
de Presidente Perón*

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE PRESIDENTE PERÓN, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de las Municipalidades, sanciona la

ORDENANZA N° 1082

ARTICULO 1º: Establécese, a favor de la Municipalidad de Presidente Perón, el **Derecho de Participación Municipal en la Renta Diferencial de los inmuebles** que se encuentren ubicados dentro de los límites del ejido municipal y que hubieran resultado pasibles de un aumento en su valor, en función de las obras públicas o actos administrativos realizados por el estado municipal, conforme lo normado por la Ley N° 14.449.

ARTICULO 2º: Establécense las siguientes definiciones:

- **Valor Venal:** Valor de venta, sujeto a tasación.
- **Renta diferencial inmobiliaria:** aumento del valor venal de un inmueble, por acciones generadas y/o gestionadas por el estado.
- **Valor de Referencia Original del inmueble:** el valor venal del inmueble con anterioridad a los hechos generadores de renta diferencial inmobiliaria.
- **Superficie Neta de Afectación:** superficie destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, con las deducciones correspondientes de las cesiones urbanísticas obligatorias conforme establece el artículo 56º del Decreto Ley N° 8912/77 y sus modificatorias; así como reservas, reservorios, etc. que corresponda desafectar, sujetas a un informe de análisis urbanístico del proyecto/modificación que correspondiese.
- **Nuevo Valor de Referencia del inmueble:** el valor venal del inmueble con posterioridad a la acción urbanística generadora de renta diferencial inmobiliaria

ARTICULO 3º: Constituyen hechos generadores del derecho de participación municipal en la renta diferencial inmobiliaria, aquellos actos administrativos que incrementen el valor del inmueble. Dentro de estos actos llevados a cabo por la Municipalidad de Presidente Perón u otros organismos gubernamentales, y/o las inversiones en infraestructura y/o equipamiento autorizadas, que se detallan:

- La modificación de las áreas (Urbana, Complementaria y Rural) según el Dto/Ley 8912/77 y ordenanzas complementarias
- El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo y/o la zonificación territorial.

ES COPIA FIEL
DE SU ORIGINAL

Juan Carlos Pérez
SECRETARIO LEGISLATIVO
H. C. Deliberante de Presidente Perón



**Honorable Concejo Deliberante
de Presidente Perón**

- La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio en las parcelas, mediante el cambio de parámetros urbanos (aumento de FOS, FOT o densidad en conjunto o individualmente)
- Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios.
- La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiamiento el mecanismo de contribución por mejoras.
- La ejecución de obras de equipamiento comunitario (salud, educación, deportes, seguridad, etc.) cuando no se haya utilizado para su financiamiento el mecanismo de contribución por mejoras
- Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor venal inmobiliario.

ARTICULO 4º: Establécense como base imponible los siguientes criterios:

1. La construcción, la utilización o permisos para mayor cantidad de metros cuadrados debido a permisos especiales o al cambio de los parámetros urbanos vigentes.
2. Los nuevos fraccionamientos, urbanizaciones y subdivisiones, el uso de nuevos parámetros urbanos que permitan una mayor cantidad de inmuebles y mayor rentabilidad del uso del suelo
3. Las autorizaciones administrativas que permitan o generen desarrollos inmobiliarios
4. La autorización para poder utilizar el predio para otros usos diferentes a los permitidos por la normativa vigente.
5. La ejecución de obras que benefician la calidad de vida, infraestructura, pavimentación, equipamiento comunitario, realizadas y/o gestionadas por la Municipalidad y/o otros niveles del estado (provincia o nación) y que no hayan sido abonadas por los frentistas por tributos por contribución y mejoras.
6. Otros hechos, obras, acciones o decisiones administrativas que permitan, en conjunto o individualmente, el incremento del valor venal inmobiliario.

ARTICULO 5º: Créase el Observatorio de Valuación Inmobiliaria de Presidente Perón, el que se encargará de realizar las gestiones de tasación de los inmuebles afectados por esta Ordenanza, estableciendo el Departamento Ejecutivo, cuál será el área de la que dependerá el mismo.

ARTICULO 6º: El Departamento Ejecutivo procederá a realizar la aceptación de la tasación que se reciba.


Juan Carlos Pérez
SECRETARIO LEGISLATIVO
H. C. Deliberante de Presidente Perón

ES COPIA FIEL
DE SU ORIGINAL



**Honorable Concejo Deliberante
de Presidente Perón**

ARTICULO 7º: Para la determinación de la renta diferencial inmobiliaria se adoptará el siguiente procedimiento:

- a) se tasará el **Valor de Referencia Original** de la/las parcela/s teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas;
- b) se determinará la **Superficie Neta de Afectación** de la/las parcela/s
- c) se tasará el **Nuevo Valor de Referencia** de la/las parcela/s. Se calculará fijando el valor venal inmobiliario por metro cuadrado (método comparativo con parcelas de características similares de localización, zonificación, uso y densidad). y luego multiplicándolo por la Superficie Neta de Afectación de la renta diferencial inmobiliaria de la/las parcela/s (Inc. b).
- d) se determinará la **renta diferencial inmobiliaria** por la diferencia entre el Nuevo Valor de Referencia (Inc. c) y el Valor Venal Original (Inc. a).

ARTICULO 8º: Establécese en el diez por ciento (10%) la Participación del Municipio en la Renta Diferencial Inmobiliaria.

ARTICULO 9º: Serán Contribuyentes y obligados al pago de la participación municipal en la renta diferencial inmobiliaria:

- a) Los titulares de dominio de los inmuebles y los usufructuarios de los inmuebles, en forma solidaria.
- b) Los poseedores a título de dueño de los inmuebles.
- c) Los concesionarios del Estado Nacional o Provincial que ocupen inmuebles ubicados total o parcialmente en jurisdicción del municipio sobre los cuales desarrollen su actividad comercial.
- d) En caso de transferencia de dominio a título oneroso, el transmitente.
- e) En caso de transferencia de dominio a título gratuito, el donatario.
- f) En caso de transferencia por herencia, los herederos.
- g) Los sucesores a título singular o universal de cada contribuyente responderán por las deudas que se registren por cada inmueble, aún por las anteriores a la de escrituración.
- h) El administrador designado en las sucesiones.
- i) El síndico en las quiebras.
- j) El fiduciario, y los beneficiarios solidariamente en el caso de
- k) los gastos que se generen por administración y/o tasaciones deberán ser solventados por el requirente.


Juan Carlos Pérez
SECRETARIO LEGISLATIVO
H. C. Deliberante de Presidente Perón

**ES COPIA FIEL
DE SU ORIGINAL**



ES COPIA FIEL
DE SU ORIGINAL

*Honorable Concejo Deliberante
de Presidente Perón*

Juan Carlos Pérez
SECRETARIO LEGISLATIVO
H. C. Deliberante de Presidente Perón

ARTICULO 10º: El Departamento Ejecutivo procederá a liquidar la participación municipal en la renta diferencial inmobiliaria a los inmuebles objeto de la misma y aplicar los intereses correspondientes.

A partir de la fecha de liquidación correspondiente a todos y cada uno de los inmuebles beneficiados con las acciones urbanísticas, el Departamento Ejecutivo contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina y para la notificación a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante dos (2) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el Partido de Presidente Perón, y en la página oficial de la Municipalidad. Una vez firme el acto administrativo, se ordenará su inscripción en la partida catastral y los registros municipales de cada uno de los inmuebles.

Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se han abonado los derechos de participación municipal en la renta diferencial inmobiliaria correspondiente.

El Departamento Ejecutivo gestionará la disposición y publicación de los datos necesarios para la difusión de las acciones urbanísticas generadoras de incrementos y disminuciones en la renta urbana, a fin de informar de manera clara y transparente a los ciudadanos en general, y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular. Asimismo generará un sistema de consulta ágil, accesible y abierto a los interesados.

ARTICULO 11º: Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de aplicación de la presente Ordenanza, podrá solicitar que el Departamento Ejecutivo realice la revisión en la liquidación y la tasación correspondiente con un plazo máximo de treinta (30) días hábiles de la publicación en la página oficial del municipio o la notificación correspondiente, requiriendo el cálculo de un nuevo avalúo.

El Departamento Ejecutivo contará, para expedirse, con un plazo de treinta (30) días hábiles, a partir de la fecha del último recurso interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión.

ARTICULO 12º: Dispuesto el monto de la liquidación de la Participación Municipal en la Renta Diferencial Inmobiliaria, el Departamento Ejecutivo podrá emitir el tributo en cuotas o acordar con el contribuyente la forma de pago, hasta un máximo de cinco (5) años.

Hasta tanto no se fije en forma exacta el monto de la liquidación a abonar, en los Certificados de Deuda, que deban ser emitidos por la Municipalidad y correspondientes a los inmuebles afectados, deberá constar, en el certificado, dicha afectación.

A los fines de la exigibilidad de la liquidación y en los casos de actos que impliquen transferencia del 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 participación municipal en la renta diferencial inmobiliaria.

No se podrán asentar actos de transferencia de dominio, sin que se haya pagado la totalidad de la participación municipal en la renta diferencial inmobiliaria.

El monto de la liquidación no será exigible al momento de la escritura en los casos de herencias y donaciones sin cargo, en virtud de que las obligaciones quedan para los herederos y donatarios, respectivamente.

En el caso de transferencia de dominio del inmueble antes de la liquidación prevista en el artículo 10º, se tomará como valor del inmueble luego de la acción estatal, el que surja de la escritura traslativa de dominio o boleto de compraventa o, de resultar factible, el valor que determine el Departamento Ejecutivo según el procedimiento mencionado precedentemente.



**Honorable Concejo Deliberante
de Presidente Perón**

Mientras no se detecten actos que impliquen transferencias de dominio, la parcela que corresponda se encontrará afectada al tributo hasta el momento que corresponda el pago a solicitud del contribuyente o cuando sea requerido por el escribano interviniente. El monto determinado, se actualizará por el índice del INDEC u otro organismo reconocido similar que lo reemplace, entre la fecha del acto administrativo que lo determinó y la fecha de pago, no devengando el recargo por pago fuera de término.

En el caso que se produzca un hecho generador y el contribuyente no haya suscripto con la Municipalidad el Acta Acuerdo, que se menciona en el artículo 15º de la presente, dicha liquidación será exigible previo al otorgamiento del permiso de urbanización, construcción, localización o habilitación.

ARTICULO 13º: El pago del Derecho de Participación Municipal en la Renta Diferencial podrá realizarse en las formas previstas en el artículo 49º de la Ley 14.449.

- a) En dinero en efectivo: En estos casos, el dinero percibido formará parte de un fondo que al efecto constituirá el Departamento Ejecutivo en una cuenta bancaria especial, el que se hallará destinado a la inversión directa sobre las prioridades asignadas conforme al artículo 18º de la presente Ordenanza.
- b) Cediendo al Estado Municipal una porción del inmueble objeto de la misma, de valor equivalente al monto liquidado. El pago mediante la cesión de una porción de la superficie parcelaria podrá canjearse por inmuebles localizados en otras zonas del área urbana, conforme los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.

Tales opciones resultarán implementadas en el Acta Acuerdo respectiva, que se suscriba entre la Municipalidad de Presidente Perón y el Contribuyente.

ARTICULO 14º: Los derechos de participación municipal en la renta diferencial inmobiliaria sólo serán exigibles en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Solicitud de permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de los derechos de participación municipal en la renta diferencial inmobiliaria por cualquiera de los hechos generadores que trata el Art. 3º, y el listado del Art. 4º.
- b) Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro del derecho de participación en la renta generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
- c) 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 aplicables al cobro del derecho de participación municipal en la renta diferencial inmobiliaria.

ARTICULO 15º: El Departamento Ejecutivo podrá firmar un ACTA ACUERDO DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LA RENTA DIFERENCIAL INMOBILIARIA mediante el cual se establezca la liquidación, el pago en dinero, las cesiones de tierras u obras a realizar, las condicionantes del mismo (especificación, formas de pago y plazos) que garanticen su debido cumplimiento e implementación. La misma resultará elaborada conforme los artículos 4º, 5º, 8º, 9º, 10º, 11º, 13º, y 14º de la presente Ordenanza.

ES COPIA FIEL
DE SU ORIGINAL

Juan Carlos Pérez
SECRETARIO LEGISLATIVO
H. C. Deliberante de Presidente Perón



**Honorable Concejo Deliberante
de Presidente Perón**

ARTICULO 16º: Para el otorgamiento de los actos de transferencia de dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de los derechos de participación en la renta diferencial, será necesario acreditar el cumplimiento del Acta Acuerdo correspondiente.

Si por cualquier causa no se efectuara el pago de los derechos de participación previstos en el Acta Acuerdo, su cobro resultará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones previstas. A todo evento, responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuese el caso.

ARTICULO 17º: Lo recaudado por la aplicación de la presente Ordenanza será destinado a una partida presupuestaria cuyos fondos serán afectados a la mejora del Hábitat de Presidente Perón.

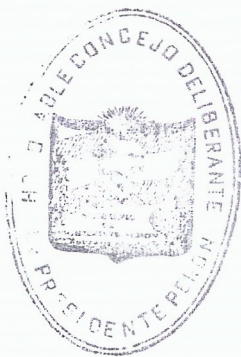
ARTICULO 18º: Las cesiones inmobiliarias previstas en el inciso b) del artículo 14º serán incorporadas al Banco de Tierras Municipal, que será creado a tal efecto.

ARTICULO 19º: Los derechos de Participación municipal en la renta diferencial inmobiliaria, generados por las acciones determinadas por los Art. 4º y 5º serán independientes de otros gravámenes que se impongan a la propiedad del inmueble.

ARTICULO 20º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo.

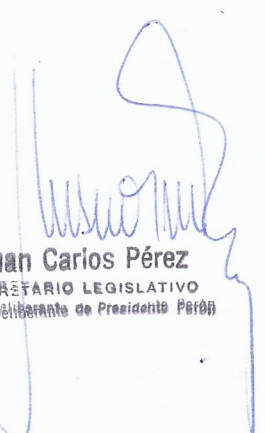
Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Presidente Perón, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil quince y aprobada por unanimidad de la Asamblea de Concejales y Mayores Contribuyentes.


Dra. Patricia Mabel Girves
SECRETARIA ADMINISTRATIVA
H. C. Deliberante de Presidente Perón




Blanca Haydee Cantero
PRESIDENTE
H. C. Deliberante de Presidente Perón

ES COPIA FIEL
DE SU ORIGINAL


Juan Carlos Pérez
SECRETARIO LEGISLATIVO
H. C. Deliberante de Presidente Perón



**Honorable Concejo Deliberante
de Presidente Perón**

Fundamentos de la Ordenanza N° 1082

VISTO:

Que con la sanción de la Ordenanza N° 974 el Municipio de Presidente Perón adhirió a la Ley Provincial N° 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, y

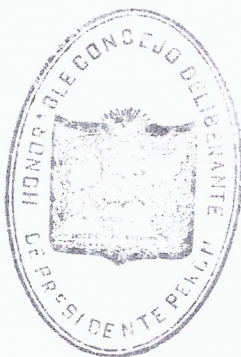
CONSIDERANDO:

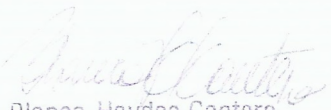
Que el crecimiento urbano en infraestructura que está teniendo Presidente Perón y los cambios en los usos del territorio, se encuadran en los hechos generadores que enumera el artículo 46° de la Ley N° 14.449, lo que produce una importante valorización inmobiliaria de la zona;

Que dicha Ley, en su artículo N° 50, establece la necesidad de la sanción de una Ordenanza que reglamente dicha valorización inmobiliaria.

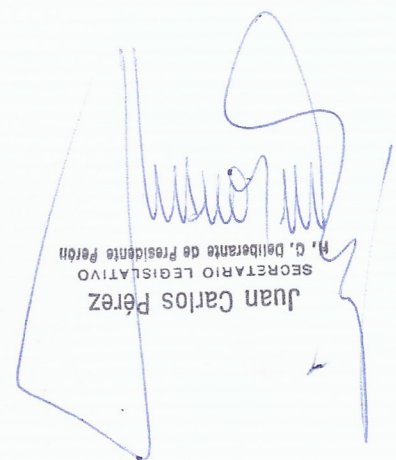
Por lo expuesto:


Dra. Patricia Mabel Girves
SECRETARIA ADMINISTRATIVA
H. C. Deliberante de Presidente Perón




Blanca Haydee Cantero
PRESIDENTE
H. C. Deliberante de Presidente Perón

**ES COPIA FIEL
DE SU ORIGINAL**


Juan Carlos Pérez
SECRETARIO LEGISLATIVO
H. C. Deliberante de Presidente Perón