

## 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:

<b>M<sub>FOS</sub></b>	Monto a percibir en concepto de plusvalía por ampliación de FOS (Expresado en \$)
<b>S<sub>parc</sub></b>	Superficie total de la parcela donde se construirá (Expresado en M <sup>2</sup> )
<b>FOS<sub>solic</sub></b>	FOS solicitado por el contribuyente
<b>V<sub>const</sub></b>	Valor del m <sup>2</sup> de construcción fijado por colegio de arquitectos (Expresado en \$/M <sup>2</sup> )
<b>C<sub>1</sub></b>	Coficiente en función del desvío del FOS <sub>solic</sub> VS el FOS
<b>FOS</b>	Coficiente de ocupación de suelo vigente por ordenanza para la zonificación existente
<b>FOT</b>	Coficiente de ocupación total vigente por ordenanza para la zonificación existente

Tabla para determinar el valor de C<sub>1</sub> para construcciones con fines habitacionales

<b>FOS<sub>solic</sub> - FOS</b>	<b>C<sub>1</sub></b>
<b>0,01 a 0,05</b>	<b>0,06</b>
<b>0,06 a 0,10</b>	<b>0,08</b>

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

Tabla para determinar el valor de  $C_1$  para construcciones con fines comerciales

<b>FOS<sub>solic</sub> - FOS</b>	<b>C<sub>1</sub></b>
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<sub>solic</sub> 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

<b>Valor del FOT</b>	<b>Valor del FOS MAXIMO</b>
FOT = 1,6	FOT <sub>solic</sub> MAXIMO = 1,8
FOT = 1,4	FOT <sub>solic</sub> MAXIMO = 1,6
FOT = 0,6	FOT <sub>solic</sub> 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):

$$M_{FOT} = S_{\text{parc}} \times (FOT_{\text{solic}} - FOT) \times V_{\text{const}} \times C_2$$

- M<sub>FOT</sub>** Monto a percibir en concepto de plusvalía por ampliación de FOT (Expresado en \$).
- S<sub>parc</sub>** Superficie total de la parcela donde se construirá (Expresado en M<sup>2</sup>).
- FOT<sub>solic</sub>** FOT solicitado por el contribuyente
- V<sub>const</sub>** Valor del m<sup>2</sup> de construcción fijado por colegio de arquitectos (Expresado en \$/M<sup>2</sup>).
- C<sub>2</sub>** Coeficiente en función del desvío del FOT<sub>solic</sub> VS el FOT.
- 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  $C_2$

<b>FOT<sub>solic</sub> - FOT</b>	<b>C<sub>2</sub></b>
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<sub>Fos</sub>** y **M<sub>FOT</sub>**), 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

