

ORDENANZA N° 1.709.

VISTO

la Ordenanza N° 1.676 que aprobó la normativa tributaria para el corriente ejercicio anual 2014, y

CONSIDERANDO

que dicha normativa incorporó previsiones específicas en materia del adicional por baldío – comúnmente denominado “sobretasa” – regulada en el Artículo 74 del Código Fiscal Municipal aprobado mediante Ley Provincial N° 8.173 y modificatorias, adoptado en el ámbito de esta Municipalidad mediante Ordenanza N° 140/77;

que ello se encuentra orientado a desalentar la existencia o mantenimiento de inmuebles calificados como “baldío” y ubicados dentro del éjido urbano, gravándolos con un tributo que compense el mayor costo que implica el mantenimiento en condiciones de salubridad al resto del éjido urbano contando con estos inmuebles que de alguna manera, no prestan beneficio social alguno;

que especial incidencia en los costos de los servicios implican las grandes superficies de inmuebles que, ante su falta de aporte a la integración social, se presentan contrarias al “interés general” y representan un verdadero contrapeso para el resto de la comunidad;

que, en el mismo orden de consideraciones, con la implementación del adicional por baldío a estas grandes superficies, se estimula a su propietario a subdividirlos e incorporarlos efectivamente al mercado inmobiliario, posibilitando su acceso a aquellos vecinos que presentan déficit habitacional;

que, no obstante el loable objetivo que motorizó dicha iniciativa, las nuevas normativas regulatorias de las subdivisiones y loteos dictadas por el Gobierno provincial, orientadas principalmente con una finalidad de preservación del medio ambiente, generan dificultades y sensibles demoras en los trámites que desean encarar los propietarios con el fin de subdividir sus inmuebles;

que dicho nuevo marco fáctico debe ser adecuadamente contemplado, presentándose como conveniente posponer la efectiva implementación del nuevo costo del tributo, con relación a dichas grandes superficies, con el fin de que los vecinos que desean encarar la subdivisión de sus tierras cuenten con un margen de tiempo y conocimiento de la materia que les permitan desenvolverse con mayor confianza y seguridad;

que, de igual modo, aparece como razonable formular una diferenciación en el tratamiento de aquellos propietarios que mantienen la gran superficie de tierra sin subdividir en condición de inmueble “baldío”, de aquel que inició los trámites conducentes a la subdivisión, e incluso del propietario del lote ya subdividido pero que continúa en situación de “baldío”;

que la presente norma se dicta con el “*quorum*” y mayorías necesarios y suficientes para su validez (Artículos 36 y 107, Ley Provincial N° 2.756- TO Decreto 67/85);

que, en consecuencia, cabe dictar la pertinente normativa que instrumente lo explicitado lo que es atribución de esta autoridad municipal (Artículos 2, 39, Incisos 16 y 17, Ley Provincial N° 2.756);

EL CONCEJO MUNICIPAL DE AVELLANEDA

SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

Artículo 1): Suspéndese, durante el ejercicio fiscal año 2014, el cobro del Adicional o Sobretasa por baldío devengado por los inmuebles encuadrados dentro de la categoría 7ª (Sétima) contemplada en el artículo 7 (Siete) de la Ordenanza N° 1.676/13.

Artículo 2): Los contribuyentes que hayan ingresado el tributo indicado en artículo anterior, tendrán en su favor un crédito equivalente al número de cuotas abonadas, que se computará a cuenta del total del tributo que se devengue durante el ejercicio anual 2015.

Artículo 3): Modifícase el Artículo 4 (Cuatro) de la Ordenanza N° 1.676/14 que quedará redactado de la siguiente forma:

“Artículo 4): Devengarán este tributo los inmuebles ubicados dentro de la “zona urbana” y “zona urbana especial”, y conforme con la modalidad de liquidación que se determina en el Artículo 6º (Sexto) siguiente según la categoría de zona” en que se ubiquen.

Con tales fines se establecen 7 (Siete) “categorías de zona” las que se detallan desde la “categoría de zona 1 (Uno)” a la “categoría de zona 6 (Seis)” en el Anexo I, y la “categoría de zona 7 (Siete)” en el Anexo II, que se adjuntan al presente, integrándolo”.

Artículo 4): Modifícase el Artículo 7 (Siete) de la Ordenanza N° 1.676/14 sustituyendo el inciso sexto con la siguiente redacción:

“6): Ubicados en zona categoría Sétima, siempre que posean una superficie mayor 5.000 m2 (Cinco mil metros cuadrados), un adicional de \$ 0,10 (Diez centavos) por metro cuadrado de superficie”.

Artículo 5): Modifícase el Artículo 13 (Trece) de Ordenanza N° 1.676/14 que quedará redactado con el siguiente texto:

“Artículo 13): Establécese el siguiente régimen de deducciones y/o exenciones en relación al “adicional por baldío” devengado por inmueble ubicado en “categoría zona 7ª (Sétima)”, cuando dicho inmueble es objeto de urbanización, conforme con las siguientes circunstancias:

a): Urbanización: a.1): Con la acreditación de inicio de los trámites de urbanización, subdivisión y loteo se extenderá una exención total del “adicional por baldío” por un término de 8 (Ocho) meses. Este extremo se acreditará con certificación extendida por la Secretaría de Planeamiento Territorial y Obras Públicas de que el contribuyente ingresó el trámite para visación previa, lo que deberá ser presentado ante la Secretaría de Hacienda y Finanzas para la implementación de la exención.

a.2): Trascurridos los 8 (Ocho) meses indicados precedentemente, sin que el contribuyente acreditara la aprobación y registración del plano de urbanización, subdivisión y loteo ante las dependencias competentes del Gobierno Provincial, se reiniciará automáticamente el devengado y obligación de pago del “adicional por baldío” hasta que el contribuyente acredite tal circunstancia ante la Secretaría de Planeamiento Territorial y Obras Públicas.

a.3): A partir de la presentación del plano referido en el punto anterior, los inmuebles o lotes que surjan de la subdivisión en cuestión, estarán exentos del “adicional por baldío” por un período de 6 (Seis) meses, devengando sólo la Tasa General de Inmuebles correspondiente.

a.4): Trascurridos los 6 (Seis) meses indicados en el punto anterior sin que el contribuyente responsable haya dispuesto del nuevo inmueble y el mismo se mantenga en condición de “baldío” comenzará a devengar y generar la obligación de pago del “adicional por baldío” conforme con la categoría de zona en que esté ubicado.

a.5): La exención del “adicional por baldío” indicada en el punto a.3), sólo beneficiará al contribuyente propietario del inmueble subdividido y en relación a los lotes que se obtuvieron de la

urbanización, subdivisión y loteo. Si alguno de dichos lotes es transferido por el aludido propietario, dentro del período de exención de 6 (Seis) meses, acreditada tal circunstancia, genera la obligación de pago del “adicional por baldío”, conforme con la categoría de zona en que se ubique, al nuevo propietario o poseedor a título de dueño.

Establécese el siguiente régimen de deducciones y/o exenciones en relación al “adicional por baldío” devengado por inmuebles ubicados en “categoría zona 1 (Uno) a “categoría zona 7 (Siete)”, cuando dicho inmueble es objeto de construcción, conforme con las siguientes circunstancias:

b): Construcción: b.1): A la iniciación de la construcción, con la debida autorización municipal se aplicará una deducción del 20 % (Veinte por ciento) sobre el monto total del “adicional por baldío”.

b.2): Cuando la obra en construcción hubiere alcanzado una cubierta de techo en su totalidad, para el caso de una edificación de una sola planta, o la totalidad de la planta baja, para el caso de un edificio de más de una planta, se aplicará una deducción del 50 % (Cincuenta por ciento) sobre el monto total del “adicional por baldío”.

b.3): Cuando se otorgue la habilitación o “final de obra” a la construcción o se constate que el mismo ya se encuentre habitado, siempre que la superficie habilitada o habitada represente como mínimo el 5 % (Cinco por ciento) de la superficie total del inmueble, se aplicará la exención total del “adicional por baldío”.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá suspender temporariamente la liquidación y percepción del “adicional por baldío” devengado por inmuebles ubicados en “zona categoría 7ª (Sétima)” en aquellos supuestos de que los mismos se encuentren en la imposibilidad de hecho de ser urbanizados, subdivididos y loteados ya sea por motivos de conflictividad social u otras razones de fuerza mayor que deban ser atendidas de manera especial”.

Artículo 6): Sustitúyese el Anexo I de la Ordenanza N° 1.676/13 a que se refiere el Artículo 4° (Cuarto) de dicha normativa por el Anexo I al presente, e incorpórase como Anexo II a la misma el Anexo II de la presente.

Artículo 7): Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Avellaneda, a los veintitrés días del mes de octubre de dos mil catorce.