



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
VILLA DE MERLO

"Villa de Merlo, Tercer Microclima del Mundo"
Independencia N° 176-tel.: 02656-476233
www.hcdvillademerlo.com.ar—hcdvillademerlo@gmail.com

Villa de Merlo, San Luis, 18 de Enero de 2022.-

ORDENANZA N° VIII-1030-HCD-2022
INCORPORAR A LA 744-TO-2022
CESION DE TIERRAS POR VALORIZACION INMOBILIARIA

VISTO:

La Ordenanza 744-TO-2022 de Ordenamiento Territorial, el punto **4.- SUBDIVISIONES, URBANIZACIONES Y LOTEOS**, específicamente el punto **4.2.4.B- Cesión de Tierras** al banco de tierras, que refiere a la incorporación al patrimonio municipal de tierras cedidas por los loteadores; y la Ordenanza de "Banco de Tierras" N° VIII-1020-HCD-2021; y:

CONSIDERANDO:

Que es necesario incorporar en el punto **4.2.4.- Cesión de Espacios Verdes**, el punto 4.2.4.B CESION DE TIERRAS AL BANCO DE TIERRAS Ordenanza N° VIII-1020-HCD-2021 por recuperación de plusvalías por intermedio de la **Contribución por valorización inmobiliaria**, a la Ordenanza 744-TO-2022.-

Que la creación de un Sistema de incorporación de tierras y/o lotes al patrimonio municipal permitirá contar con recursos genuinos aprovechando integralmente los mismos, que el Estado debe participar activamente en el mercado del suelo como un agente fundamental para recuperar y redistribuir los beneficios, regulando y controlando su expansión; proveyendo una oferta de tierras accesibles para los que carecen de vivienda propia.-

Que cuando se produzcan incrementos en los precios de la tierra, urbana o rural, que no se deriven del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario, sino de acciones externas, tales como decisiones o actuaciones de ordenamiento territorial, o inversiones públicas adoptadas por el Gobierno Municipal Local, habrá plusvalor inmobiliario, el que estará alcanzado por la Contribución por valorización inmobiliaria.-

Que en esta oportunidad es el D.E.M., quien mediante Nota Recibida N° 004-HCD-2022, de fecha 13.01.2022, convoca a Sesión Extraordinaria a este H.C.D., incluyéndose el tema en cuestión en el temario a tratar en la misma.-

Que por todo ello se dispone conforme a continuación se establece.-

POR TODO LO EXPUESTO, ESTE HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD VILLA DE MERLO, PROVINCIA DE SAN LUIS, EN USO DE LAS ATRIBUCIONES Y FACULTADES QUE LE CONFIERE LA LEY SANCIONA EL SIGUIENTE:

ORDENANZA

PLUSVALOR

Artículo 1°.- INCORPORAR a la Ordenanza 744-TO-HCD-2022 los puntos 4.2.4.B; 4.2.4.B.1; 4.2.4.B.2; 4.2.4.B.3;4.2.4.B.4 con los siguientes textos:

4.2.4.B.- CESION DE TIERRAS AL BANCO DE TIERRAS E INMUEBLES por recuperación de plusvalías por intermedio de la contribución por valorización inmobiliaria. Cuando se produzcan incrementos en los precios de la tierra, urbana o rural, que no se deriven del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario, sino de acciones externas, tales como decisiones o actuaciones de ordenamiento territorial por parte de la Municipalidad Villa de Merlo o inversiones públicas adoptadas o ejecutadas en nombre del interés general por parte de la misma, habrá plusvalor inmobiliario, el que estará alcanzado por la Contribución por valorización inmobiliaria.-

4.2.4-B.1.- Hechos generadores de plusvalor. Constituyen hechos generadores del plusvalor de un inmueble y, por ende, de la Contribución por Valorización inmobiliaria, los siguientes actos planteados a nivel enunciativo:

1. Cambio en la clasificación de las áreas territoriales (áreas rurales, suburbanas, urbanas).-
2. El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.-
3. La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea modificando el factor de ocupación del suelo y / o su edificabilidad.-
4. La ejecución de obras públicas, la construcción y funcionamiento de equipamientos comunitarios y/o la prestación de servicios públicos en su entorno, cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de Contribución por Mejoras.-
5. Actos administrativos que permitan la incorporación de terrenos a urbanizar dentro de áreas que no cumplían ese fin.-
6. Cualquier otro hecho que pueda constituir plusvalor inmobiliario.-

4.2.4-B.2.- La Contribución por Valorización inmobiliaria y la Contribución por mejoras, cuyo Tributo y Base Imponible están establecidos en el artículo N°242 de la Ordenanza Código Tributario Municipal N°1117-HCD-2008. Las tierras resultantes de la aplicación de la Contribución por Valorización deberán ingresar al "Banco de Tierras" conforme Ordenanza N° VIII-1020-HCD-2021.-



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
VILLA DE MERLO

"Villa de Merlo, Tercer Microclima del Mundo"
Independencia N° 176-tel.: 02656-476233
www.hcdvillademerlo.com.ar—hcdvillademerlo@gmail.com

4-2-4-B.3.- La Contribución por Valorización será exigible cuando se presente para el responsable, una de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de permiso de urbanización, subdivisión o construcción del inmueble pasible de Contribución por Valorización.-
2. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total o parcial.-

4-2-4-B-4.- Siempre que se efectúen retribuciones en tierra que deban ser incorporadas al Banco de Tierras, la Secretaría de Gestión Territorial a través de sus Areas pertinentes emitirá Informe Técnico fundado el que girará conjuntamente con todas las actuaciones al H.C.D. para su evaluación y homologación, si correspondiere.-

Artículo 2°.- COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE, REGISTRESE, PUBLIQUESE Y OPORTUNAMENTE ARCHIVESE.-