

LA PLATA, 1 de abril de 2012.-

VISTO que en el Título XX, de la Parte Especial, y en el artículo 269 del Código Tributario vigente ha sido establecido el Tributo por Plusvalía Urbanística; y

CONSIDERANDO:

Que a partir de la sanción de la Ordenanza N° 10.870, se incorporó al catálogo de gravámenes que integran los recursos originarios del Municipio, un instrumento de redistribución de la renta urbana, que persigue legítimamente la captación de un incremento diferencial del suelo, originado en las distintas instancias de intervención por parte del Estado;

Que, según consagran especialistas en la materia, tales como la Dra. Grisela García Ortiz: *“La regla general es que el aumento de valor del suelo proviene de acciones de personas distintas al propietario, principalmente del sector público (autorización de indicadores urbanísticos u obras) o de las fuerzas del mercado (concentración de la población en las ciudades). Nos encontramos entonces que el propietario no ha hecho nada para incrementar el valor del suelo, circunstancia que justifica, desde el punto de vista de la equidad urbana, la recuperación del total o parte del incremento del valor por parte del sector público. En este esquema de análisis, el aumento del valor del suelo no recuperado por el Estado se convierte en una ganancia indebida o inmerecida para el propietario del mismo, atento que su precio no viene de sus acciones. Lo expuesto implica que algunos autores lo encuadren dentro del concepto de enriquecimiento sin causa”;*

Que, actualmente, son diversos los gobiernos locales que han desarrollado una amplia gama de políticas fiscales, o regulatorias, inspiradas en la idea que el incremento en el valor de la tierra puede ser utilizado en beneficio de la comunidad a través de la recuperación de plusvalías inmobiliarias;

Que, en razón de lo expuesto, y de conformidad con el artículo 10 de la Ordenanza N° 10.870 (Código Tributario de La Plata), resulta necesario proceder al dictado de la presente, a fin de establecer el procedimiento en el cual se enmarcará el cálculo y la determinación de la gabela referenciada;

Por ello,

EL SECRETARIO DE LA AGENCIA PLATENSE DE RECAUDACIÓN
RESUELVE

ARTÍCULO 1º. Establecer mediante la presente, el procedimiento y los parámetros que se considerarán para la liquidación del Tributo por Plusvalía Urbanística, según lo dispuesto en el Título XX, de la Parte Especial, de la Ordenanza N° 10.870 (Código Tributario de La Plata).

ARTÍCULO 2º. En aquellos supuestos en que se produzca una modificación a las condiciones actuales de la configuración del ordenamiento territorial existente, mediante una manifestación del uso del suelo consistente en un englobamiento o subdivisión de parcelas, subparcelas, manzanas o bloques, que generen un plusvalor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 230 del Código Tributario de La Plata; el contribuyente deberá presentar ante la Dirección de Catastro, además del proyecto de loteo, reunión, o urbanización, la siguiente documentación:

1. Declaración jurada (Formulario N°0016), en el que se detallen los datos catastrales identificatorios del o los inmuebles alcanzados, y demás especificaciones allí contenidas para la liquidación del gravamen.
2. Tasación practicada por martillero y/o corredor público, con matrícula activa en la Provincia, estimando el valor previo y posterior del bien, respecto del cual la realización de actuaciones administrativas, y/o intervenciones municipales; e inversiones privadas en infraestructura y equipamiento, autorizadas o promovidas por el Municipio, hayan generado un mayor valor diferencial.
3. Registros contables y comprobantes fiscales que permitan acreditar las deducciones declaradas, así como toda otra documentación complementaria que sea exigida por esta Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 3°: La base imponible para la liquidación del Tributo por Plusvalía Urbanística, estará conformada por aquel monto del precio, declarado o determinado, que exceda el veinticinco por ciento (25%) del valor original graduado, y respecto del cual se aplicará la siguiente escala de alícuotas:

1. Hasta cinco (5) parcelas resultantes: se aplicará un diez por ciento (10%) de gravamen, sobre el plusvalor determinado.
2. Entre seis (6) y hasta quince (15) parcelas resultantes: se aplicará un quince por ciento (15%) de gravamen, sobre el plusvalor determinado.
3. Más de quince (15) parcelas resultantes: se aplicará un veinte por ciento (20%) de gravamen, sobre el plusvalor determinado.

En el supuesto de englobamiento o reunión de parcelas, manzanas o bloques, se aplicará una alícuota del quince por ciento (15%), sobre el plusvalor liquidado.

ARTÍCULO 4°: Podrán deducirse de la base imponible las erogaciones efectuadas para la provisión de los servicios de pavimento, y/o tratamiento de calles, así como de infraestructura y demás servicios esenciales requeridos por el marco normativo. Asimismo no se computarán, dentro de la superficie alcanzada por la plusvalía, aquellas áreas destinadas a espacios verdes de uso público, y reservas para localización de equipamiento comunitario, que en virtud de las cargas dispuestas en el régimen legal vigente, deban cederse en forma gratuita a favor del municipio.

ARTÍCULO 5°: Las declaraciones juradas aportadas por los contribuyentes o responsables, estarán sujetas a verificación y/o fiscalización administrativa posterior, y hacen responsables a los mismos del pago de la suma que resulte declarada, cuyo monto no podrán reducir por correcciones posteriores cualquiera sea la forma de su instrumentación, salvo en los casos de errores de cálculo cometidos en la declaración o liquidación misma.

Cuando el contribuyente o responsable no hubiere presentado declaración jurada, o la misma resultare inexacta, sea por falsedad o error en los datos, o errónea interpretación de las normas fiscales aplicables, la Subsecretaría de Gestión Territorial, o la Dirección de

Catastro, indistintamente, aplicarán el procedimiento de determinación de oficio previsto en el Título X de la Parte General del Código Tributario de La Plata.

ARTÍCULO 6°: A fin de efectuar la determinación de oficio del Tributo por Plusvalía Urbanística, la Autoridad de Aplicación podrá recurrir a cualquiera de las siguientes fuentes o indicadores:

1. Evaluaciones confeccionadas por los tasadores oficiales del Ente Municipal de La Plata (Ordenanza N°8.409).
2. Tasaciones practicadas por el Colegio Departamental de La Plata, de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia.
3. El valor de dicho inmueble en el mercado comercial, o bien a través de precios de referencia, cotizaciones y datos estadísticos provenientes de organismos oficiales o públicos no estatales, o de la tabulación que apruebe esta Autoridad de Aplicación.
4. La valuación fiscal considerada como base imponible de la Tasa por Servicios Urbanos Municipales, durante el último semestre inmediatamente anterior al acto declarativo de plusvalía, ajustada en consideración con los valores unitarios básicos del suelo y de las accesiones, sobre la base del estudio del mercado inmobiliario y las circunstancias determinantes del mismo, o del valor inmobiliario de referencia, de conformidad con los procedimientos previstos en la Ley N°10.707.

ARTÍCULO 7°: La disposición determinativa ha de intimar el pago del tributo adeudado, en el término improrrogable de quince (15) días, cumplido el cual quedará firme, salvo que el contribuyente o responsable interponga dentro de dicho término, recurso de reconsideración, en los términos de lo establecido en el Título XII, de la Parte General, del Código de rito.

ARTÍCULO 8°: Dispuesta la liquidación del monto del tributo para cada uno de los inmuebles, esta Autoridad de Aplicación podrá establecer la cancelación del mismo a través de los regímenes de facilidades de pago vigentes.

Hasta tanto no se determine en forma exacta el monto del gravamen a abonar, en los informes de deuda, y en la restante documentación que emita este organismo, con relación a los inmuebles alcanzados, deberá constar una mención identificatoria de dicha afectación.

ARTÍCULO 9. La Subsecretaría de Gestión Territorial será la encargada de relevar trimestralmente, por medio de las restantes dependencias municipales competentes, aquellas obras o actuaciones, así como la publicación oficial de las normas, que tengan vinculación directa o indirecta con el hecho imponible previsto en el Tributo por Plusvalía Urbanística.

ARTÍCULO 10. Registrar, comunicar y publicar. Cumplido archivar



Lic. Alejandro R. Barbieri
Secretario de la Agencia Platense de Recaudación
Municipalidad de La Plata

RESOLUCIÓN GENERAL 4/12