

Tema: Tributo por contribución por mejoras.  
Fecha: 21/12/2010

### ORDENANZA MUNICIPAL N° 2854/2010

#### VISTO:

La Constitución Nacional, en su reforma del año 1994, en sus artículos 5° y 123°;  
la Constitución de la Provincia de Tierra del Fuego e Islas del Atlántico Sur;  
las facultades conferidas a este Cuerpo por la Carta Orgánica Municipal; y

#### CONSIDERANDO:

Que uno de los aspectos que debemos analizar y legislar es lo concerniente a la recuperación y captación de las contribuciones por mejoras en el Municipio de Río Grande, como instrumento de promoción del desarrollo urbano;

que es contrario a la justicia social y a los mínimos principios éticos y jurídicos que el propietario de la tierra recupere para sí la totalidad de aquellas rentas que no se derivan de su esfuerzo y trabajo propio, sino del esfuerzo de la colectividad;

que en los medios urbanos y suburbanos casi ningún incremento en el precio de la tierra es derivado del trabajo del propietario; por el contrario, son producidos por el esfuerzo de la colectividad, por la necesidad de tener acceso a una vivienda y otros usos urbanos, que se manifiestan en los cambios y normas urbanísticas o en las necesidades de inversiones públicas o de obras, o lo que es peor, por los movimientos especulativos y que, al captarlos de manera exclusiva, producen pobreza, exclusión, segregación, degradación ambiental, minimización de los espacios colectivos en la ciudad, desequilibrios en las finanzas públicas, con el consecuente conflicto y disolución de los vínculos de solidaridad;

que si bien estos conceptos parecen que deberían formar parte de la lógica jurídica incorporada a nuestra legislación, estos más de 25 años de democracia ininterrumpida no nos han permitido contar con una legislación sobre la captura y recuperación de las contribuciones por mejoras. Su recuperación es un derecho ejercido por las entidades públicas y no un simple tributo.

#### POR ELLO:

EL CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE RÍO GRANDE  
SANCIONA CON FUERZA DE

#### ORDENANZA

Art. 1º) SANCIÓNENSE para el Ejercicio 2010 y Ejercicios subsiguientes, las modificaciones y agregados que se detallan a continuación, al texto de la Ordenanza Fiscal Municipal N° 626/93, Capítulo II, Parte Especial:

TITULO XXV  
TRIBUTO POR CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS  
HECHO IMPONIBLE

Art. 220º) Por las actuaciones administrativas y/o inversiones municipales que produzcan una significativa valorización de los inmuebles, y que se vuelque al mercado inmobiliario, tributarán la Contribución por Mejoras.

Serán consideradas dentro de estas actuaciones las acciones administrativas del municipio y otros niveles de gobierno y/o las inversiones en infraestructura y equipamiento autorizadas, realizadas o promovidas por la Municipalidad y que son las siguientes:

- a) Cambio de parámetros urbanos que permitan mayores superficies de edificación, que las anteriormente vigentes.
- b) Cambio de usos de inmuebles.
- c) Establecimiento o modificación de zonas que permitan fraccionamientos en áreas anteriormente no permitidas, o de menor intensidad de uso.
- d) Autorizaciones que permitan realizar urbanizaciones cerradas (clubes de campo o barrios cerrados).

- e) Obras de infraestructuras de servicios (agua corriente, cloacas, desagües pluviales, gas natural, energía eléctrica).
- f) Obras de pavimentación.

g) Obras de equipamiento comunitario (salud, educación, deportes públicos, seguridad, delegaciones municipales).

h) Nuevas plantas de tratamiento de efluentes y de perforaciones y almacenamiento de agua corriente.

El listado precedente es enunciativo y no limitativo. A solicitud del Municipio y previo tratamiento Legislativo, se incorporaran los Hechos Imponibles que se configuren por fuera del listado precedente.

#### BASE IMPONIBLE

Art. 221º) Para la construcción, la utilización o permisos para mayor cantidad de m<sup>2</sup>. (Metros cuadrados).

Para los nuevos fraccionamientos, el uso de nuevos parámetros urbanos que permitan una mayor cantidad de inmuebles y mayor rentabilidad del uso del suelo. Por autorización para poder utilizar el predio para otros usos. Para las obras que beneficien la calidad de vida, infraestructura, pavimentación, equipamiento comunitario, realizada por la Municipalidad y que no hayan sido abonadas por los frentistas.

#### VIGENCIA DEL TRIBUTO

Art. 222º) La vigencia del tributo comienza con la promulgación de la presente Ordenanza.

a1) Para los inmuebles beneficiados por las obras públicas, se aplicará a partir de la realización del 90% de la obra pública.

a2) Para inmuebles beneficiados por las posibilidades de mayor superficie construible a partir de la utilización de la normativa.

a3) Para áreas que cambien de zonificación, a partir del comienzo de la subdivisión en el terreno.

b) En los casos de contribución por mejoras por realización de obras públicas, el valor total de la obra, se prorrateará entre todas las propiedades beneficiadas, de acuerdo a la superficie de cada inmueble.

El plazo de pago podrá ser de hasta de cinco (5) años, actualizando sus valores, por el INDEC, sin intereses.

#### CONTRIBUYENTES

Art. 223º) La obligación de pago del Tributo por Contribución por mejoras estará a cargo de:

a) Los titulares de dominio de los inmuebles, con exclusión de los nudos propietarios.

b) Los usufructuarios de los inmuebles.

c) Los poseedores a título de dueño de los inmuebles.

d) 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.

e) En caso de transferencia de dominio, el transmitente.

f) En caso de transferencia por herencia, los herederos.

#### OPORTUNIDAD DE PAGO

Art. 224º) Dispuesta la liquidación del monto de la Contribución por Mejora el Departamento Ejecutivo emitirá el tributo en las cuotas e intereses que determine. Hasta tanto no se fije en forma exacta el monto del Tributo a abonar, en los Certificados de Deuda que deban ser emitidos por la Municipalidad y correspondientes a los inmuebles afectados, deberá constar una nota que haga mención a dicha afectación.

A los fines de la exigibilidad del Tributo y en los casos de actos que impliquen transferencia del dominio, una vez firme el acto administrativo de liquidación de mayor valor, 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 el Tributo por Contribución por Mejoras.

#### EXENCIONES

Art. 225º) Podrán eximirse del pago de este tributo:

1-Edificios de propiedad del Estado Nacional y Provincial.

2-Entidades educativas sin fines de lucro.

3-Edificios para cultos, fundaciones y hogares, clubes sociales y deportivos.

Cuando realicen ampliaciones destinadas a prestar un mejor servicio.

Art. 226º) En los casos en que el inmueble haya sido objeto de imposición del recobro de la obra que genera la valorización del inmueble, el mismo estará exceptuado del presente tributo.

Art. 2º) SANCIÓNENSE para el Ejercicio 2010 y Ejercicios subsiguientes, las modificaciones y agregados que se detallan a continuación, al texto de la Ordenanza Tributaria Municipal N° 627/93.

TITULO XXV  
TRIBUTOS POR CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS  
BASE IMPONIBLE

Art. 38º) La alícuota para la liquidación del Tributo por Mejoras, quedara estipulado de la siguiente manera:

Para el cambio de uso se tributará el 20% de la valuación del inmueble, que se determine mediante consulta al tribunal de tasación de Nación.

En los casos de subdivisiones por el cambio de zonificación, el tributo será del 20% de los lotes del nuevo fraccionamiento.

En los casos en que se utilice la mayor capacidad de construir, el valor se determinará considerando la diferencia entre la máxima cantidad de m<sup>2</sup> construibles con la normativa anterior y los m<sup>2</sup> totales a construir con la nueva normativa. A esa diferencia se le aplicará el tributo, que será del 20% de dicho valor. El valor del m<sup>2</sup>, se basará en el tipo de construcción y valor, que para ese tipo de construcción determine el INDEC, o en su defecto la Cámara Argentina de la Construcción, el tributo tendrá vigencia cuando la obra esté realizada en un 80%.

Art. 3º) DEROGASE el titulo XIX, el art. 203º de la Ordenanza Municipal N° 626/93.-

Art. 4º) DEROGASE toda otra disposición que se oponga a la presente Ordenanza.-

Art. 5º) PASE AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL PARA SU PROMULGACION, NUMERACION Y PUBLICACIÓN. REGISTRESE. CUMPLIDO ARCHÍVESE.

APROBADA EN PRIMERA LECTURA EN SESION ORDINARIA DEL DIA 31 DE AGOSTO DE 2010.

AUDIENCIA PÚBLICA: 07 DE OCTUBRE DE 2010.

APROBADA EN SEGUNDA LECTURA EN SESION ORDINARIA DEL DIA 21 DE DICIEMBRE DE 2010.

Fr/OMV