

ORDENANZA Nº 06/08.-

Crespo – E.Ríos, 14 de Febrero de 2008.-

VISTO:

La necesidad de proceder a modificar la norma que regula el procedimiento para la liquidación de la Tasa General Inmobiliaria en el ámbito de la Ciudad de Crespo, y

CONSIDERANDO:

Que la Tasa General Inmobiliaria es un tributo local cuyo valor se calcula en base a la propiedad, su origen está en la necesidad de solventar los servicios urbanos y su destino son las acciones demandadas por el propio espacio público de la ciudad.

Que un Estado moderno debe buscar simpleza y transparencia en su política fiscal, como también eficiencia y eficacia en el uso de sus recursos.

Que la Tasa General Inmobiliaria no presenta a la fecha la simpleza necesaria en sus cálculos y, por lo tanto, dificulta el control ciudadano.

Que la Tasa General Inmobiliaria es de suma importancia para sustentar el mantenimiento de las calles, los espacios verdes, el circuito de limpieza-recolección y tratamiento de la basura, entre otros hechos.

Que es necesario que lo recaudado por dichos conceptos equilibre los gastos ordinarios relativos a los hechos imposables, de tal forma de reducir en parte las transferencias provenientes de otras partidas.

Que es razonable impulsar un equilibrio fiscal vertical, en donde la igualdad se verifique en la capacidad de pago del contribuyente, sustentado en el valor fiscal de la propiedad.

Que debe contemplarse en los avalúos fiscales la importancia que tiene el valor de la tierra urbana y, principalmente, su incidencia en los precios finales y por lo tanto en el acceso al suelo.

Que corresponde establecer la Tasa Social, cuya aplicación será para casos particulares.

Que es necesario definir en forma clara y concreta que el fin del suelo urbano es el de ser construido y, por lo tanto, sobrecargar tributariamente la tierra ociosa con el fin de acercar un equilibrio fiscal entre ésta y aquella que se ha construido.

Que es voluntad de esta gestión de Gobierno ir adecuando paulatinamente la normativa relacionada con los tributos municipales, de acuerdo a los tiempos actuales.

Por ello,

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE
CRESPO, SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTICULO 1º.- Modifícase el Título I – Tasa General Inmobiliaria de la Ordenanza N° 30/88 – Ordenanza Impositiva – Parte Especial, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 1º.- La Tasa General Inmobiliaria es la prestación pecuniaria que debe efectuarse al Municipio por los Servicios de Limpieza de la vía pública, riego de calles y caminos de tierra, recolección y tratamiento de residuos sólidos urbanos, preservación de las bóvedas y zanjales en el perfil de las calles, bacheo de arterias con asfalto, limpieza y mantenimiento de desagües y alcantarillas, preservación de espacios verdes comunes y; todas aquellas acciones sobre lo señalado que impliquen su conservación y mantenimiento en condiciones adecuadas para una buena prestación de los servicios, como también por otros que se consideren adecuados, siempre y cuando no prevean gravámenes especiales. La Tasa General Inmobiliaria es de pago obligatorio sean los beneficiarios de las prestaciones directos o indirectos.

Artículo 2º.- La Tasa será fijada mediante Ordenanza Tributaria Anual, a partir de las variables que allí se definan, de acuerdo a los conceptos y metodologías que se desprenden de la presente norma.

La Tasa se define a partir del valor fiscal de los inmuebles urbanos, compuesto por el valor del suelo más el valor de las mejoras.

Al avalúo fiscal del inmueble se le aplica una alícuota progresiva o proporcional, determinada por las zonas fiscales, que se definen de acuerdo al tipo de servicio que se brindan y al monto del avalúo.

Al valor determinado por la Tasa se le pueden aplicar sobretasa o reducciones a la misma, de acuerdo a los parámetros que sostenga la presente norma.

Artículo 3°.- Son contribuyentes de la tasa establecida en el presente Título:

- a) Los titulares de dominio y/o condominio de los inmuebles.
- b) Los usufructuarios.
- c) Los poseedores a título de dueño.
- d) Los adjudicatarios de viviendas que revisten el carácter de tenedores precarios por parte de instituciones públicas o privadas que financien construcciones. Al efecto del cumplimiento de las obligaciones responderán por ellas los inmuebles que la provoquen.
- e) Los comodatarios y beneficiarios de concesiones de uso de inmuebles.

En todos los casos los contribuyentes serán responsables en forma solidaria.

Cuando existan modificaciones en la titularidad del dominio, los sucesivos transmitentes y adquirentes serán solidariamente responsables por el pago de las tasas adeudadas hasta el año de inscripción del acto en el municipio, el que no podrá efectuarse sin la previa expedición del certificado de libre deuda.

Artículo 4°.- Se define el cálculo del tributo como el resultado obtenido por la suma del avalúo del terreno más el avalúo de las mejoras, multiplicado por una alícuota establecida en base a las zonas fiscales definidas en esta Ordenanza.

El avalúo de las mejoras se obtiene multiplicando: a) valor de la categoría de la mejora por, b) superficie de la mejora por, c) coeficiente de depreciación (especificado en el Anexo 1 de esta Ordenanza).

El valor de la categoría de la mejora se definirá anualmente en el tratamiento de la Ordenanza Tributaria Anual, reconociéndose seis categorías diferentes en función de la calidad y destino de la construcción.

La superficie de las mejoras se obtiene de los planos presentados, declaraciones juradas, inspecciones o información fehaciente obrante en el municipio.

El coeficiente de depreciación se obtiene de la tabla presentada como Anexo 1 y se conforma de la antigüedad de la construcción y del estado que presenta la misma. La aprobación de esta tabla implica la derogación de toda norma existente hasta el presente. La Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Urbanos podrá presumir la antigüedad de las mejoras teniendo en cuenta los elementos que reúna para su evaluación que pueden ser aportados por

el contribuyente, o requeridos al mismo, o por medio de informes técnicos de los organismos competentes, informando los correspondientes datos a la Dirección de Recursos Financieros a sus efectos.

El avalúo del terreno se obtiene del producto resultante entre el valor fiscal predeterminado para cada zona urbana y la superficie del lote en cuestión.

El valor fiscal del suelo urbano se determinará en función de cada zona fiscal y será determinado anualmente en la Ordenanza Tributaria Anual.

No se reconoce ningún cálculo de ajuste de avalúos por fuera de los explicados.

Se reconocen como válidas las Zonas Fiscales utilizadas hasta el presente y conocidas como Zonas A, B, C, D, creándose una nueva zona fiscal, denominada zona E, la que abarcará el resto del ejido municipal y sus límites serán precisados en la reglamentación de la presente Ordenanza Tributaria Anual.

La Ordenanza Tributaria Anual establecerá los rangos de avalúos y las alícuotas por Zona Fiscal que deberán ser aplicadas.

En todo caso, deberá el órgano de aplicación iniciar el trámite de determinación conforme el procedimiento reglado por el Código Tributario Parte General para la determinación de oficio, garantizando el adecuado derecho de defensa del contribuyente.

Artículo 5°.- Para la determinación de la tasa a pagar en los casos de proyectos de subdivisión de inmuebles que cuenten con la aprobación municipal, la Sub Dirección de Catastro atribuirá de oficio un registro municipal a cada lote propuesto en el proyecto.

Artículo 6°.- La Tasa General Inmobiliaria tendrá una Tasa Mínima, la cual diferirá según la zona. Dicha Tasa es el valor mínimo que cualquier propiedad debe pagar, aún cuando el resultado del cálculo sea inferior. La Ordenanza Tributaria Anual determinará el valor de la Tasa Mínima en cada Zona Fiscal.-

Artículo 7°.- La tierra libre de mejoras, tierra ociosa o comúnmente conocidos como "baldíos", sea cual fuera su localización, tendrá una sobretasa.- La Sobretasa se calcula sobre la Tasa Final determinada y no sobre el avalúo fiscal.- El Departamento Ejecutivo Municipal podrá considerar como terreno

baldío a los inmuebles cuya edificación se encuentre manifiestamente deteriorada y que su estado la inhabilite para su uso racional. Las sobretasas se establecerán en la Ordenanza Tributaria Anual.

Cuando se constate que una persona es propietaria de un único lote, cuyo valor, características y dimensión no supere el Doscientos por ciento (200%) del lote mínimo de la zona no se aplicará ninguna sobretasa.

Quedan exceptuados del pago de sobretasas aquellos terrenos no aptos para recibir construcción alguna o cuyas condiciones ambientales son importantes de preservar sin mediar construcción alguna. Para efectivizar ésto, debe realizarse la correspondiente solicitud en la Sub Dirección de Catastro.

Artículo 8°.- Créase la Tasa Social, la cual será aplicada a casos particulares y se constituirá en un porcentaje del valor de la Tasa General Inmobiliaria. Dicho valor se determinará en la Ordenanza Tributaria Anual.

Podrán ser beneficiados por la Tasa Social todas aquellas personas que demuestren ingresos totales del grupo familiar por debajo del salario mínimo, vital y móvil fijado por organismos nacionales, que posean una única propiedad (excepto terrenos baldíos), y no se encuentren en usufructo. Asimismo se considerarán, previa intervención de las oficinas técnicas correspondientes, los casos no contemplados en el presente inciso y que deban ser incluidos dentro de los beneficios descriptos por situaciones excepcionales.

Por Ordenanza Tributaria Anual se establecerá un límite de avalúo de la propiedad, por encima de dicho valor no será aplicable dicha Tasa.

La aplicación de la Tasa Social solo se hará efectiva en propiedades de vivienda unifamiliar en las cuales se constate que el beneficiario de la misma habita.

Artículo 9°.- La Tasa General Inmobiliaria deberá abonarse en forma y oportunidad que fije la Ordenanza Tributaria Anual y con las actualizaciones que ella establezca.

Artículo 10°.- Es facultad del Departamento Ejecutivo Municipal realizar censos de inmuebles a fin de verificar las características (cantidad y calidad) de los mismos.

Los censos pueden ser totales o parciales; en el segundo caso, podrán ser por zona, tipo de construcción o categoría de la misma.

La actividad censal deberá ser oportunamente reglamentada, definiendo la metodología que se aplicará, como también los instrumentos.

Cualquier actividad censal vinculada a una mejor adecuación de la Tasa, deberá ser comunicada por los medios de prensa en forma fehaciente con al menos treinta (30) días de antelación”.

ARTICULO 2°.- Deróguese toda normativa que se oponga a la presente.-

ARTICULO 3°.- Comuníquese, publíquese, archívese, etc.-

ANEXO 1 – COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN

Período (en años)	Estado BUENO	Estado REGULAR	Estado MALO
1 a 5	1,00	1,00	1,00
6 a 10	0,99	0,98	0,96
11 a 15	0,96	0,89	0,84
16 a 20	0,93	0,85	0,78
21 a 25	0,88	0,81	0,74
26 a 30	0,83	0,77	0,70
31 a 35	0,80	0,73	0,66
36 a 40	0,76	0,69	0,63
41 a 45	0,71	0,65	0,59
46 a 50	0,66	0,59	0,54
51 a 55	0,59	0,54	0,50
56 a 60	0,54	0,49	0,45
61 a 65	0,48	0,44	0,39
66 a 70	0,43	0,39	0,35
71 a 75	0,40	0,36	0,33
76 a 80	0,37	0,34	0,32
81 a 85	0,33	0,31	0,28
86 a 90	0,30	0,28	0,25
91 a 95	0,27	0,25	0,22
96 a 100	0,25	0,22	0,19