

## **PROYECTO DE ORDENANZA**

**Presentado:** Arq. Horacio Bertoglio (FPCyS-PDP)

**Firmantes:** Bloque Concejales P.J. y Bloque Concejales FPCyS.-

### **VISTO:**

El método actual de cálculo de la Tasa General de Inmuebles Urbanos, y;

### **CONSIDERANDO:**

Que el mismo fue desarrollado hace años y en otro contexto, habiendo sobrepasado distintos procesos de cambios monetarios, de períodos inflacionarios extremos, y de otras variaciones importantes, lo que lleva a relaciones totalmente diferentes entre los valores inmobiliarios con otros valores relativos;

Que ante el escenario económico y social actual de Sunchales, resulta posible y necesario llevar a cabo una revisión de las normas tributarias, con el objetivo de arribar a conclusiones y mediciones que permitan evaluar modificaciones en el cálculo de las mismas, en particular incorporando el concepto de capacidad contributiva a partir del principio de solidaridad;

Que es necesario que la Tasa General de Inmuebles Urbanos sea lo más justa y equitativa posible, forjando una comunidad comprometida para con sus habitantes de menores recursos, y actuando también en consecuencia con las exigencias presentes, donde la Municipalidad debe tener capacidad de acción frente a las necesidades ciudadanas, para lo cual es indispensable tener un sistema tributario sólido, estable y equitativo que detecte rápidamente y asimile las modificaciones que se producen en materia gravable;

Que en la formación del tributo sobre los inmuebles urbanos hay una fuerte discusión sobre su forma de cálculo, a saber: -los que se basan en la contraprestación de servicios, donde a mismo servicio prestado, se debe cobrar la misma tasa, y; -aquellos basados en la capacidad contributiva, donde se aplica un sistema que implica que los inmuebles de mayor valor tributen más que otro de menor valor. En ambos casos existe mucha legislación, fallos y teorías que fundamentan cada posición;

Que las teorías menos conservadoras y más modernas tienden a utilizar nuevos conceptos en la conformación de la tasa, que se distinguen por tener en cuenta parámetros como:

a) avalúo municipal de los inmuebles, conformado por el valor real del terreno más el valor de lo construido sobre él.

b) las mejoras y servicios públicos a que se encuentra vinculado el lote;

Que de esta forma los inmuebles que se encuentran en zonas de la ciudad donde existe una mayor valorización de los inmuebles, tendrán valores de tasas más altos. Dichos valores decrecerán a medida que los inmuebles estén en zonas donde, al contrario, éstos no se valorizan tanto y también donde su avalúo inmobiliario es menor;

Que en Sunchales en particular, se pueden apreciar y delimitar con precisión zonas más valorizadas;

Que actualmente el valor de la TGIU se calcula en relación a los servicios prestados, con la sola excepción de la 1er. categoría que, adicionalmente, considera la ubicación del inmueble;

Que se puede llevar el concepto referido en el párrafo anterior al resto del ejido urbano, y con el objeto de ser lo más justos posible, calcular la TGIU tomando un 50% del valor con el concepto de contraprestación de servicios -es decir para todos los ciudadanos igual dependiendo solo de los servicios que se presten-, y el otro 50% directamente proporcional al valor inmobiliario de la propiedad;

Que no se tiene como objetivo final incrementar el monto total de la recaudación por tasa general de inmueble, sino modificar su distribución con un sentido más solidario;

Que la definición de un Avalúo Fiscal Municipal puede servir de base para el futuro, para otras políticas públicas activas;

Que es posible y necesario conformar una Comisión para analizar exhaustivamente si es posible crear un Avalúo Fiscal Municipal de Inmuebles, y determinar metodologías para llevarlo a cabo, como así también responsables de la tarea;

Que las inmobiliarias de nuestra ciudad, el Colegio de Arquitectos y el Consejo de Ingenieros no deben estar ajenos al conjunto de personas e instituciones que conformen esta Comisión, asegurando un análisis criterioso y profesional, ya que es tema habitual de su competencia;

Por todo lo expuesto, el Concejal Horacio Bertoglio (FPCyS-PDP), con la adhesión del Bloque de Concejales P.J. y Bloque Concejales FPCyS, presenta el siguiente:

## PROYECTO DE ORDENANZA

**Art. 1º)** Confórmase una Comisión ad hoc para considerar la creación de un Avalúo Fiscal Municipal, de los inmuebles urbanos.-

**Art. 2º)** Será responsabilidad de esta Comisión, analizar la viabilidad de la creación del Avalúo Fiscal Municipal, estudiando metodologías de cálculo y de actualización, responsabilidades de entidades y personas, alcances y usos de los resultados de este avalúo.-

**Art. 3º)** Las conclusiones finales serán remitidas al Concejo Municipal de Sunchales para ser consideradas, a fines de llevar adelante o no otros proyectos relacionados.-

**Art. 4º)** Convóquese para la conformación de esta comisión a:

Un representante por Bloque Político con representación en el Concejo Municipal.

Un representante del Departamento Ejecutivo Municipal.

El Secretario de Hacienda y Estadística de la Municipalidad.

Un representante de las inmobiliarias de Sunchales, con título habilitante.

Un representante del Consejo de Ingenieros.

Un representante del Colegio de Arquitectos.

**Art. 5º)** Elévase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O..-

Sunchales, 16 de diciembre de 2013.-