



*Honorable Concejo Deliberante
San José de Gualeguaychú*

ORDENANZA N° 12.281/2018.-

EXPTE. N° 6198/2018-H.C.D.

VISTO:

La existencia de tierras ociosas, improductivas (baldíos), en zonas de la ciudad que cuentan con servicios de infraestructura básica por un lado y, por otro la acumulación de tierra en manos de un mismo propietario, y;

CONSIDERANDO:

Que el acceso a la tierra constituye una necesidad de gran parte de los habitantes de Gualeguaychú, los cuales se ven impedidos en virtud de diversas circunstancias que hacen que esto sea muy dificultoso.

Que la acumulación de tierras en manos de un mismo titular, sumado a la gran cantidad de terrenos ociosos e improductivos, impactan directamente en esta problemática, generando valores de mercado inaccesibles basado principalmente en conductas especulativas.

Que, por otro lado, la improductividad mencionada impacta negativamente en el entorno urbano barrial ocasionando una subutilización de infraestructura y de equipamientos.

Que los inmuebles con estas características representan usualmente un potencial para el desarrollo urbano que permitiría aumentar la oferta en el mercado de vivienda u otros usos sin tener que extender las redes de servicios o aumentar la oferta de las mismas porque ya existen, por lo que hay varias razones por las que la política urbana está interesada en que estos inmuebles tengan un uso productivo.

Que, sumado a esto, es común que la presencia de inmuebles en desuso genere problemas en la estructura barrial, principalmente por la falta de gestión y mantenimiento de los mismos, causando la degradación de las propiedades linderas en uso.

Que las consecuencias disvaliosas que se analizan, motivan la necesidad de generar medidas tendientes a desalentar la propiedad de terrenos en estado de ociosidad o improductividad.

Que actualmente existen herramientas previstas en ordenanzas municipales vigentes estipulan sobrecargos a las tasas denominadas T.G.I. y T.O.S.

Que es política del Estado Municipal la de propiciar las condiciones para generar un mayor acceso a una porción de tierra para todos los vecinos a los fines construir viviendas para su grupo familiar, disminuyendo la cantidad de parcelas improductivas e inoficiosas.

Que en este aspecto se pretende actualizar las herramientas vigentes buscando tornarlas más viables para el cumplimiento de dichos fines.

Que asimismo se generó una instancia de asesoramiento con el Instituto de Gestión de Ciudades (I.G.C.), equipo interdisciplinario dedicado al diseño e implementación de políticas públicas urbanas y territoriales, quien luego de un análisis pormenorizada de la situación local, recomendaron la toma de políticas como la presente.

POR ELLO

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD
DE SAN JOSÉ DE GUALEGUAYCHÚ SANCIONA LA SIGUIENTE**

ORDENANZA

Artículo 1°: Modifíquese parcialmente el artículo 2° de la Ordenanza N° 10.446/2000, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ART.2°.- CONFORME lo establecido en el Código Tributario Municipal, Parte Especial, Título I, se establecen las alícuotas y tasas mensuales mínimas para la liquidación y percepción de la Tasa General Inmobiliaria conforme se detalla a continuación.

c) RECARGO POR BALDÍO

ZONAS	A	B	C	D	E
PORCENTAJES	600%	500%	Sin Recargo	Sin Recargo	Sin Recargo

d) DISTRIBUCIÓN DE LAS ZONAS

- **Zona A:** Estará integrada por aquellos contribuyentes a los que se les brindan servicios de Recolección de Residuos y Barrido diario de calles y demás servicios previstos en el Código Tributario Municipal – Parte Especial – Artículo 1°.

-**Zona B:** Ídem Zona A con barrido de calle día por medio.

-**Zona C:** Se incluye en esta zona a los contribuyentes que el Municipio le brinda servicios de recolección de residuos diarios, mantenimiento de calles y demás servicios prestados en el Código Tributario Municipal – Parte Especial – Artículo 1°.

-**Zona D:** Ídem Zona C con recolección de residuos no diario.

-**Zona E:** Incluye aquellos contribuyentes que se les brindan servicios previstos en el Artículo 1° del Código Tributario Municipal – Parte Especial – y que por sus características y ubicación no se

encuentren comprendidos en alguna de las zonas detalladas anteriormente.”

Artículo 2°: MODIFÍQUESE el artículo 60° de la Ordenanza N°10446/2000, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ART.60°.- *A los fines de proceder al cobro del Fondo creado en el Art. 161° del Código Tributario Municipal, DETERMINASE el monto a abonar por cada contribuyente, en el importe que resulte de aplicar a la Tasa General Inmobiliaria fijada por la Ordenanza General Impositiva anual la Sobretasa General Inmobiliaria en los porcentajes que para cada caso se fija a continuación:*

Cantidad total de m2 propiedad de un mismo contribuyente	Sobretasa General Inmobiliaria Adicional (Incremento de la Tasa General Inmobiliaria)
Más de 2.000 m2 a 5000 m2	150%
Más de a 5000 m2	600 %

La superficie total de titularidad de un mismo propietario se computarán en base a los inmuebles que este posea dentro de los límites de la planta urbana municipal.”

Artículo 3°: MODIFÍQUESE el artículo 126° de la Ordenanza N°10.287/1997 el que quedará redactado de la siguiente manera:

ART. 126°.- DETERMINASE que el tributo creado se aplicará de acuerdo a las zonas y alícuotas establecidas en la presente Ordenanza, sobre los inmuebles baldíos de acuerdo a lo siguiente:

a) Sobre el monto total de la Tasa General Inmobiliaria que resulte por aplicación de lo dispuesto en el Título I de la Parte Especial del presente Código y Ordenanza General Impositiva en sus partes pertinentes, un recargo del:

1. 350% en los baldíos ubicados en la zona "C".
2. 150% en los baldíos ubicados en la zona "D".

b) Sobre el monto total de la Tasa de Obras Sanitarias Municipales, que resultara por aplicación de lo dispuesto en el Título XIX de la Parte Especial del presente Código y Ordenanza General Impositiva en sus partes pertinentes, un recargo del doscientos (200%) por cientos en los terrenos baldíos ubicados en la planta urbana.

Artículo 4°: LOS artículos 1°, 2° y 3° de la presente norma serán aplicables a partir del periodo tributario correspondiente al año 2020.

Artículo 5°: **MODIFIQUESE** el artículo 127 de la Ordenanza N°10.287/1997 el que quedará redactado de la siguiente manera:

ART. 127°: **CONSIDERASE** "baldío" a los fines del presente Título, a aquellos inmuebles ubicados en la planta urbana con una superficie de terreno igual o mayor a la de un "lote mínimo" y que cuenten con una edificación menor al diez (10%) por ciento de la superficie total del terreno, en las zonas de las Tasa General Inmobiliaria y de Obras Sanitarias Municipal alcanzadas en el presente Título."

Artículo 6°: **INCORPÓRESE** el inciso "1" al artículo 142° de la Ordenanza N°10.287/1997 que expresará lo siguiente:

"1) Aquellos inmuebles en los que su propietario haya suscripto un convenio con la Municipalidad de Gualeguaychú, mediante el cual ceden

su uso para desarrollar actividades productivas saludables y/o de interés social o comunitario.

Cuando los convenios sean celebrados con las finalidades establecidas en el presente, el D.E.M. exigirá al propietario el desarrollo de la trama vial prevista y los mejoramientos que le corresponda en virtud de las ordenanzas vigentes.”

Artículo 7°: INCORPÓRESE un nuevo inciso al artículo 7° de la Parte Especial de la Ordenanza N°10.287/1998 el que reza lo siguiente:

“d) Los baldíos cuyos propietarios demuestren al Municipio que se trata de una única propiedad y cuya superficie sea menor de un mil metros cuadrados (1.000 m2).”

Artículo 8°: MODIFÍQUESE el artículo 20° de la Ordenanza N° 5943/61 el que quedará redactado de la siguiente manera:

“CESIONES DE SUELO. Artículo 20°: En toda urbanización, será obligación del propietario destinar un seis (6%) por ciento del total de la superficie con destino a Uso Público: espacio verde y equipamientos urbanos; y un doce (12%) por ciento del total de la superficie de tierra que pasará a integrar el Banco de Tierras Municipal.”

Artículo 9°: CRÉASE un Régimen Promocional que se regirá por las siguientes normas:

a) Se eximirá del cien por ciento (100%) el pago de las sobretasas estipuladas en los artículos 1° o 3° de la presente, por un plazo de doce (12) meses desde que el proyecto obtiene las factibilidades técnicas otorgadas por la Subsecretaría de Planeamiento Municipal y a los fines de realizar las obras de infraestructura necesarias para garantizar los servicios básicos.

b) Si por la ubicación y/o condiciones del terreno que se pretende subdividir, el proyecto requiere del desarrollo de obras de infraestructura extras en la zona donde se encuentra el mismo, y esto genera a su vez un beneficio para la comunidad, el Departamento Ejecutivo podrá otorgar exenciones en la sobretasa por un periodo máximo de veinticuatro (24) meses, celebrando convenios para ello con el desarrollador.

c) En caso de que el desarrollador no demuestre avance en las mismas, el beneficio quedará sin efecto y deberán abonarse los montos de forma retroactiva. Asimismo quedará sin efecto la factibilidad técnica otorgada.

d) Se eximirá del cien por ciento (100%) el pago de las sobretasas estipuladas en los artículos 1° o 3° de la presente, por un plazo de doce (12) meses contados desde la aprobación del loteo, a los fines de la comercialización de las parcelas.

Artículo 10°: El porcentaje de tierras que el propietario debe ceder al Banco Municipal de Tierras, se reducirá en un treinta y tres (33%) por ciento si el proyecto de urbanización fuera presentado dentro del plazo de seis (6) meses desde la entrada en vigencia de la presente norma.

Artículo 11°: COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y ARCHIVESE.

Sala de Sesiones.

San José de Gualeguaychú, 18 de diciembre de 2018.

Jorge F. Maradey, Presidente – Leandro M. Silva, Secretario.