



ORDENANZA N°12909/2024.-

EXPTE. N° 7645/2024 – H.C.D.-

VISTO:

La ordenanza General Impositiva N°10.446/2000 y modificatorias y;

CONSIDERANDO:

Que el esquema tributario inmobiliario actualmente vigente exhibe una serie de inconsistencias en relación a los propietarios de terrenos baldíos, a quienes trata con un sesgo disvalioso, en procura de culpabilizarlos de desigualdades sociales que no han provocado, y que el propio Estado no ha logrado conjurar mediante el uso de las herramientas legales y constitucionales a su disposición.

Que se ha dicho así, que la acumulación de tierras en manos de un mismo titular, sumada a la gran cantidad de terrenos ociosos, era lo que generaba altos valores de mercado basados en conductas especulativas, y que ello impactaba negativamente en el entorno urbano y en el desarrollo de la ciudad.

Que así, se establecen castigos denominados sobretasa para los titulares de terrenos baldíos a quienes se les aplican incrementos sin siquiera tener en consideración la divisibilidad o no de los mismos, los cuales se trasladan igualmente a sus propiedades divididas y edificadas. De tal manera, esa supuesta valoración negativa o mote de especuladores, que en un principio se impuso a los inmuebles en forma aislada, no tardo en trasladarse a los titulares de los mismos y, de esa manera, también, a los inmuebles edificados de los que fueron titulares.

Que el tiempo y la realidad del mercado inmobiliario ha demostrado el carácter inconducente de las medidas adoptadas, así como de los andamiajes conceptuales que les sirvieron de sustento. No han variado ni la configuración parcelaria de la ciudad, ni las posibilidades de acceso concreto a la vivienda de las familias. Por el contrario, se ha generado un clima de conflictividad judicial y social que de por sí afecta la impronta de progreso que el Estado debe promover como eje troncal para la satisfacción de las necesidades y los derechos.

Que, de suerte tal, este marco de conflictividad e injusticia conspira contra las inversiones al afectar el derecho de propiedad sin razón plausible ni beneficios para la ciudad ni sus habitantes. El argumento antiguamente utilizado en el sentido de que establecer castigos tributarios promovería la oferta de tierras, no solo se ha visto desautorizado en la práctica, sino que lo contrario, la aplicación de estas sobretasas se exhibe llamada a incrementar más la concentración. De ese modo, la normativa vigente, solo agudiza aquello que pretende combatir.

Que, asimismo, y conforme lo han expresado autorizadas opiniones en el ámbito legal y jurisprudencia, el esquema tributario municipal, analizando de cara a los contribuyentes, no puede basarse en forma cordial y sustancial en objetivos que se relacionan con la presentación del servicio solo indirectamente. Por el contrario, la prestación del servicio debe hallarse en el centro de la determinación del tributo, y las consideraciones que afectar al servicio en forma indirecta deben tener una proporcionalidad cuantitativa razonable, razonabilidad que no se halla presente en nuestro actual marco normativo.

POR ELLO:

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

ORDENANZA

Artículo. 1°.- DERÓGANSE los artículos 162° al 167°, comprendidos en el título XXIV – “Fondo de Desarrollo Habitacional” de la Ordenanza N° 11506/2010 (Código Tributario Municipal). -

Artículo. 2°.- DERÓGASE el título XXII “Fondo de desarrollo habitacional, Sobretasa general inmobiliaria” de la Ordenanza N°11506/2010 ccd. y sus modificaciones. -

Artículo. 3°.- DERÓGASE el artículo N°60 de la Ordenanza General Impositiva 10.446/2000 y sus modificatorias, incorporado por el artículo 3° de la ordenanza 11506/2010.-

Artículo. 4°.- DECLÁRESE que la derogación dispuesta en el artículo anterior tendrá vigencia desde el próximo periodo a liquidar desde su promulgación, y no operará en forma retroactiva, a las liquidaciones ya practicadas en 2024.

Artículo. 5°.- COMUNÍQUESE a todas las áreas intervinientes a fin se dé cumplimiento a lo establecido en la presente. -

Artículo. 6°.- COMUNÍQUESE, notifíquese, publíquese y cumplido archívese.

Sala de Sesiones.

San José de Gualeguaychú, 11 de JULIO de 2024.

Julieta Carrazza, Presidenta – Sonia A. Poletti Secretaria.

Es copia fiel que, Certifico.