ORDENANZA N° 35932/2016

Promulgación: 11 de noviembre de 2016

Sistema Catastral

ORDENANZA Nº 35.932

SANCIONADA: 03.11.2016

PROMULGADA: 11.11.2016

PUBLICADA:24.11.2016

ARTICULO 1º.- Disponese que dentro de la jurisdicción municipal serán utilizados, a los fines de la valuación parcelaria, los criterios técnicos previstos en la presente ordenanza, quedando derogada cualquier otra norma de igual o inferior jerarquía que se oponga o contradiga lo aquí dispuesto sobre la materia.

ARTICULO 2º.- Los criterios técnicos previstos en esta ordenanza constituirán la base para que en tiempo oportuno, la autoridad de aplicación actualice el justiprecio de las parcelas, previa aprobación del Honorable Concejo Deliberante.

ARTICULO 3º.- A los efectos de la interpretación y aplicación de las disposiciones de esta ordenanza se atenderán a los criterios técnicos aquí especificados, en caso de duda o imposibilidad podrá recurrirse a las disposiciones contempladas en las leyes provinciales relativas a la materia.

ARTICULO 4º.- A los fines de la aplicación de la presente ordenanza se entiende por parcela a la cosa inmueble de extensión territorial continua delimitada por un polígono de limites perteneciente a un propietario o persona en condominio o posesión de una persona o varias en común. Las parcelas se clasificarán en urbanas y subrurales. Se consideran parcelas urbanas las situadas dentro de los límites de la planta urbana municipal como así también a loteos o situaciones de hecho existentes que integren manzanas o unidades equivalentes o las que posean una superficie inferior a los 2500 m2. Se consideran parcelas subrurales a las que, encontrándose dentro del ejido municipal, no estén comprendidas en la clasificación anterior.

ARTICULO 5º.- Disponese que el valor de cada parcela esta constituido por la suma de los valores asignados a la tierra libre de mejoras y el valor de las mejoras que la acceden.

ARTICULO 6º.- Se utilizará, a los fines de la categorización de inmuebles por planta, la clasificación vigente en la Dirección General de Catastro Provincial saber:

-Planta 1: Inmuebles urbanos o con tratamiento urbano baldíos.

-Planta 2: Inmuebles urbanos o con tratamiento urbano edificados.

-Planta 3: Inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

-Planta 4: Inmuebles subrurales con superficie inferior a 60 Ha. baldíos.

-Planta 5: Inmuebles subrurales con superficie inferior a 60 Ha. Baldíos.

-Planta 6: Inmuebles subrurales con superficie superior a 60 Ha. Baldíos.

-Planta 7: Inmuebles subrurales con superficie superior a 60 Ha. Edificados.

En la jurisdicción municipal las plantas 6 y 7 se utilizarán al solo efecto del espejado de datos con la Dirección General de Catastro Provincial, por lo que en el ámbito local serán consideradas como plantas 4 y 5.

ARTICULO 7º.- El valor de la tierra libre de mejoras será:

En el caso de la parcela urbana o con tratamiento urbano (Plantas 1 a 3) resultará de aplicar el valor unitario básico de la cuadra - calculada acorde al Sistema para la administración municipal (SIPAM) módulo coeficiente de ajuste - los coeficientes de ajuste según forma, dimensión y ubicación parcelaria. Al valor resultante se lo multiplicará por la superficie de la parcela. Consecuentemente la fórmula es:

Avaluó tierra = valor unitario básico por cuadra x coeficiente de Ajuste x Superficie parcelaria.

a) En el caso de parcelas subrurales (Plantas 4 y 5) resultará de aplicar al valor básico por hectárea de la zona del último año anterior al cálculo, el coeficiente de ajuste según forma, dimensión y ubicación parcelaria. (anexo I tablas 1, 2, 3, 4, 5 y 6). Al valor resultante se lo multiplicará por la superficie de la parcela.

Consecuentemente la formula es:

Avalúo de la tierra = Valor básico por hectárea x Coeficiente de Ajuste x Superficie parcelaria.

ARTICULO 8º.- Corresponde a la Dirección de Catastro Municipal establecer los valores básicos de la tierra urbana y los valores básicos por hectárea en la zona subrural, o en su defecto lo establecido anualmente por la Dirección de Catastro Provincial.

ARTICULO 9º.- A los fines valuatorios de las mejoras que acceden la tierra se tomarán en consideración los destinos de las mismas, cuya clasificación se encuentra prevista en el decreto 1072/16 a saber:

-Destino 1: Vivienda tradicional.

-Destino 2: Vivienda prefabricada.

-Destino 3: Programa de viviendas (Nac. Prov. Munic. Ej. FANAVI)

-Destino 4: Casilla-Rancho.

-Destino 5: Sala de espectáculos.

-Destino 6: Edificio Público.

-Destino 7: Edificio Comercial-Oficinas-Banco-Comercio-Restaurant

-Destino 8: Sanatorio-Hospital-Dispensario.

-Destino 9: Hotel-Motel-Casino

-Destino 10: Establecimiento de Enseñanza.

-Destino 11: Templo

-Destino 12: Cocheras-Garage

-Destino 13: Fabrica-Industria

-Destino 14: Taller-Deposito-Galpón.

-Destino 15: Instalación Deportiva.

-Destino 16: Estaciones de Servicio: Área de Servicios.

-Destino 17: Playa Surtidores

-Destino 18: Piscinas Descubiertas

-Destino 19: Canchas Descubiertas de: Tenis - Padle - Futbol 5 - Básquet.

-Destino 20: Silo

-Destino 21: Tinglado

-Destino 88: Superficies comunes de edificios en planta baja afectada.

a) Régimen de Propiedad Horizontal

-Destino 89: Superficies comunes de edificios en altura afectados al régimen de Propiedad Horizontal.

-Destino 99: Otros.

ARTICULO 10º.- La conversión de la categoría quedará establecida de la siguiente manera:

-Destinos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 88, 89.

Transformación para la base municipal

Entre 1 y 1.5	1
Entre 1.6 y 2.5	2
Entre 2.6 y 3	3
Entre 3.1 y 4.5	4
Entre 4.6 y 5	5
Mayores a 5	6

-Destino 12, 13, 14, 15, 20, 21.

Transformación para la base de datos municipal

Entre 1 y 2,5	4
Entre 2,6 y 3,5	5
Entre 3,6 y 5	6

ARTICULO 11º.- La superficie cubierta de la parcela es la superficie techada con cerramiento en

todos sus laterales. La superficie semicubierta es la superficie techada que carece, como mínimo, de un cerramiento lateral y/o posee al menos un cerramiento lateral. Los aleros superiores a 60 cm. de ancho se computan como superficie semicubierta.

Se deberá medir y declarar el total de la superficie.

Para los destinos 12, 13 y 14 la superficie, a los fines valuatorios, es igual a la mitad de la obtenida de acuerdo al detalle precedente.

En el ámbito municipal no serán objeto de valuación los destinos 17, 18, 19 y 20 consignados en el formulario de declaración jurada aprobado por decreto Nº 1072/16 M.E.H.F.

Para determinar el valor de las mejoras se aplicará el método de reposición presente. Se establecerán como valores básicos de mejoras por metro cuadrado, en función de la categoría edilicia de la vivienda, los actualmente en el municipio, que será actualizado anualmente de acuerdo a las disposiciones Municipales o a los incrementos que se produzcan en la Provincia.

ARTICULO 12º.- El valor de las mejoras se obtendrá de sumar los valores unitarios de los polígonos que integran la misma. El valor de cada polígono resultará de la aplicación de un valor básico en función a la categoría, valor que será corregido a los fines de la actualización mediante la aplicación de coeficientes de depreciación, según antigüedad, categoría y estad de conservación (anexo II). El valor resultante aplicado a la superficie cubierta del polígono determinará el valor de la mejora.

Consecuentemente la fórmula a aplicar es:

Avalúo de mejora = Valor Básico de la categoría X Coeficiente de depreciación X Superficie Cubierta.

ARTICULO 13º.- No estarán sujetas a las disposiciones de la presente ordenanza y por ende a justiprecio las siguientes mejoras:

a) Las construcciones de paredes de adobe, madera sin trabajar, material de desecho, pisos de tierra o ladrillo sin contrapiso y puertas de tabla.

b) Los sepulcros.

c) Las plantaciones.

d) Las obras en construcción o en demolición deshabilitadas.

ARTICULO 14º.- Dentro de la jurisdicción municipal compete al Departamento Ejecutivo fijar los coeficientes de actualización aplicables al valor de la tierra libre de mejoras y al valor de las mejoras que la acceden. Dichos coeficientes no serán objeto de impugnación ni interposición de recurso alguno, salvo el caso de error de hecho. El que podrá regirse de acuerdo al aumento anual que determine la Provincia.

ARTICULO 15º.- La valuación general de los inmuebles será practicada en base a las declaraciones juradas existentes o de oficio por intermedio de la Dirección de Catastro Municipal-Provincial o área equivalente.

ARTICULO 16º.- La regerminación de oficio se hará con la intervención, control y aprobación de la Dirección de Catastro Municipal quien fijará la valuación definitiva de la parcela en función de los valores básicos, el relevamiento de datos y las características de la misma. Para las actuaciones de oficio deberá emplearse el formulario de declaración jurada del artículo 11º.

ARTICULO 17º.- Los propietarios o poseedores a titulo de dueño de parcelas existentes dentro de la jurisdicción municipal, están obligados a declarar las modificaciones del estado parcelario mediante la presentación del formulario de declaración jurada que forma parte integrante de la presente ordenanza.

ARTICULO 18º.- A partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza es obligación el llenada y entrega al Municipio del formulario de declaración jurada cuyo contenido y formato ha sido consignado en el decreto provincial Nº 1072/16 M.E.H.F.

ARTICULO 19º.- Corresponde al área de Catastro Municipal mantener actualizado el Sistema de Información Geográfica existente en el municipio. A tal efecto se realizara la rejerarquización del personal afectado a la tarea. Se establece que el área de Catastro Municipal estará a cargo de un profesional de la agrimensura, o persona idónea en la materia.

ARTICULO 20º.- La Dirección de Catastro Municipal deberá establecer las pautas que regirán la presentación de toda documentación relacionada con el cumplimiento de la presente ordenanza, de modo tal que la información vinculada a la valuación parcelaria se encuentre georreferenciada al sistema al sistema de información geográfico municipal.

ARTICULO 21º.- La Dirección de Catastro Municipal deberá relacionar los inmuebles con una tabla única de contribuyentes del municipio, tanto en los procesos de divisiones unificaciones o transferencias de inmuebles como en la vinculación el tipo de relación y el porcentaje de condominio.

ARTICULO 22º.- La valuación de los inmuebles no será modificada hasta la valuación general posterior, salvo actualizaciones previstas en el Código Tributario Municipal en los siguientes casos:

a) Modificación parcelaria por subdivisión o unificación. En tales casos los valores se determinarán de conformidad a lo dispuesto en la presente norma.

b) Incorporaciones o supresiones de mejoras.

c) Error en la nomenclatura parcelaria.

d) O por incorporaciones de oficio según Art. 16.

Las nuevas valuaciones tendrán vigencia a partir del primer vencimiento inmediato a su incorporación.

ARTICULO 23º.- Dentro de los QUINCE (15) días de haber recibido la modificación de la valuación de los inmuebles mediante la boleta T.G.I., los contribuyentes y/o responsables podrán realizar los reclamos tendientes a objetar las valuaciones y pautas o criterios técnicos adoptados por el municipio.

ARTICULO 24º.- Dispónese que en caso de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal la valuación comprenderá a las unidades funcionales como a las complementarias. A los fines del cálculo de avalúo de la tierra libre de mejoras, se aplicará un porcentaje proporcional a la superficie cubierta de cada unidad funcional y/o complementaria que surja que surja de la mensura correspondiente.

Cuando no sea posible la información de acuerdo a las pautas del párrafo precedente, la superficie del terreno deberá ser la que resulte de dividir el total de la superficie del terreno afectado. En el caso de

los pasillos y sitios de propiedad común, la superficie correspondiente a los mismos será distribuida proporcionalmente a cada unos de los lotes internos, en función de las superficies de los mismos como lo indique el plano de mensura aprobado por catastro Provincial.

ARTICULO 25º.- En caso de constatarse falseamiento de la información declarada por el contribuyente y/o responsable, mediante la ocultación y omisión de mejoras existentes, incorrecta calificación del estado de conservación, antigüedad diferente de la real o de cualquier otro ardid o engaño tendiente a falsear información vinculada con la valuación de parcela, será reprimido con multa equivalente al DOS POR CIENTO (02 %) de la valuación del inmueble mas el DIEZ POR CIENTO (10%) de la diferencia existente entre la valuación atribuida al inmueble por el responsable y el valor real que corresponda. La rectificación espontánea de la información falseada reducirá la multa al CINCUENTA POR CIENTO (50%).

ARTICULO 26º.- La Dirección de Rentas Municipal estará a cargo de la emisión del certificado de libre deuda de las tasas y gravámenes que afectan a los inmuebles, ello conforme lo dispuesto en el articulo 4º de la ordenanza Nº 29774 y en la ordenanza Nº 30230; también le compete la extensión de los demás certificados que justifiquen el cumplimiento de las obligaciones tributarias a cargo de los responsables y/o contribuyentes. Emitidos que sean los mencionados certificados compete al área de registro de títulos, dependiente de la Dirección de Catastro Municipal, incorporar la información correspondiente en la base de datos municipal y actualizar el vinculo con el nuevo contribuyente, cuando corresponda.

ARTICULO 27º.- Deróguese la Ordenanza Nº 32468 de septiembre del 2003, toda otra norma que se oponga a la presente.

ARTICULO 28º.- Comuníquese al Dpto. Obras Privadas dependiente la Secretaria de Obras y Servicios Públicos, a la Dirección de Catastro dependiente de la Secretaria de Economía y Hacienda a los Colegios de Profesionales (Agrimensores-Ingenieros-M.M.O.), a través de nota estilo.

ARTICULO 29º- Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.