

PROYECTO DE ORDENANZA

VISTO:

El Artículo 161 de la Carta Orgánica Municipal de Santo Tomé, la Ley Provincial N° 3.079 de Obras Públicas y la necesidad de establecer un Régimen General de Contribución de Mejoras; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Carta Orgánica Municipal (COM), sancionada en 2024, consagra en su Artículo 161 la Contribución de Mejoras, definiendo su hecho imponible en función del "mayor valor" o plusvalía que adquieren los inmuebles privados como consecuencia de la obra pública.

Que, dicha norma fundamental establece que el importe del tributo debe ser "proporcional al beneficio obtenido", lo cual obliga a este Honorable Concejo Deliberante a dictar una reglamentación que establezca los mecanismos técnicos para determinar dicho beneficio de manera objetiva, general y equitativa, evitando la arbitrariedad y asegurando la sostenibilidad financiera del municipio.

Que, la jurisprudencia administrativa y la doctrina tributaria (Villegas Basavilbaso, Jarach) admiten la presunción legal de que el costo de la obra, distribuido racionalmente entre los beneficiarios, es representativo del beneficio obtenido, salvo prueba en contrario, mecanismo indispensable para evitar la paralización administrativa que implicaría la tasación individual de cada inmueble.

Que, es necesario instrumentar el Registro de Oposición previsto implícitamente en el régimen republicano y en la normativa provincial, estableciendo umbrales claros de consenso vecinal para la validación de las obras.

Que, para asegurar la continuidad de los planes de infraestructura, resulta estratégica la creación de un Fondo Especial de carácter rotatorio, que blinde los recursos recuperados de la discrecionalidad del gasto corriente y asegure su reinversión exclusiva en nuevas mejoras.

Por ello,

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SANTO TOMÉ SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:

TÍTULO I: DEL HECHO IMPONIBLE Y LA NATURALEZA JURÍDICA

ARTÍCULO 1º.- ÁMBITO Y OBJETO. Establécese el Régimen General de Contribución de Mejoras para el Municipio de Santo Tomé, el cual regirá la recuperación total o parcial de la inversión realizada en obras públicas

municipales que generen un incremento en el valor de los inmuebles situados en su zona de influencia.

ARTÍCULO 2º.- HECHO IMPONIBLE. De conformidad con el Artículo 161 de la Carta Orgánica Municipal, constituye el hecho imponible de esta contribución el beneficio pecuniario, real o presuntivo, que se incorpora al patrimonio de los propietarios o poseedores de inmuebles, derivado de la ejecución, por parte de la Municipalidad o por su cuenta y orden, de obras tales como:

- a) Pavimentación, repavimentación, adoquinado y consolidación de calzadas.
- b) Construcción de cordón cuneta, badenes y desagües pluviales.
- c) Extensión de redes de agua potable, cloacas y electrificación.
- d) Instalación, renovación o mejora del alumbrado público.
- e) Construcción de veredas, sendas peatonales y bicisendas.
- f) Obras de equipamiento urbano, plazas, parques y paseos que generen una valorización zonal mensurable.

ARTÍCULO 3º.- PRESUNCIÓN DE BENEFICIO. A los efectos de la liquidación del tributo, se presume iuris tantum que el beneficio obtenido por los inmuebles es equivalente al costo de la obra prorrateado según los criterios de distribución establecidos en la presente Ordenanza y en la norma específica de cada obra.

Esta presunción admite prueba en contrario. El contribuyente que alegue que el costo prorrateado supera el "mayor valor" adquirido por su inmueble (Art. 161 COM), deberá acreditarlo fehacientemente mediante tasación fundada realizada por profesional habilitado, asumiendo la carga de la prueba en el procedimiento administrativo de impugnación.

TÍTULO II: DE LOS SUJETOS OBLIGADOS

ARTÍCULO 4º.- LA CONTRIBUCION POR MEJORAS GRAVARA LA PROPIEDAD y además son son sujetos pasivos de la obligación de pago, en forma solidaria:

- a) Los titulares de dominio de los inmuebles beneficiados.
- b) Los poseedores a título de dueño.
- c) Los usufructuarios.
- d) Los adjudicatarios de viviendas en planes habitacionales estatales, aunque no posean aún escritura traslativa de dominio.

ARTÍCULO 5º.- TRANSMISIÓN DE DOMINIO. En caso de transferencia, cesión o cambio de titularidad del inmueble alcanzado por la Contribución por Mejoras, las cuotas pendientes se transmitirán juntamente con el bien, sin perjuicio de las acciones que pudieran corresponder entre las partes intervinientes.

TÍTULO III: DEL COSTO DE LA OBRA Y SISTEMAS DE PRORRATEO

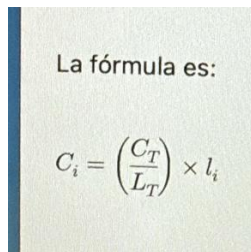
ARTÍCULO 6º.- COMPOSICIÓN DEL COSTO. El costo recuperable de la obra estará integrado por:

- a) El monto total de los certificados de obra, si se contrata a terceros (incluyendo redeterminaciones de precios legales).
- b) El costo que implica la obra

ARTÍCULO 7º.- FÓRMULAS DE PRORRATEO. La formula de prorrateo será la siguiente:

El costo total determinado conforme al artículo anterior se distribuirá entre los beneficiarios.

Por Metro Lineal de Frente para todo tipo de obras La fórmula será:



La fórmula es:

$$C_i = \left(\frac{C_T}{L_T} \right) \times l_i$$

- C_i → Es el costo (o valor) individual que le corresponde al elemento i .
- C_T → Es el costo total (o valor total) a repartir.
- L_T → Es la longitud total (o total de unidades) del conjunto completo.
- l_i → Es la longitud (o cantidad) correspondiente al elemento i .

Resumiendo, el valor total de la obra será dividido por la cantidad de metros lineales que posean las propiedades frentistas. Por ejemplo al realizarse una cuadra de pavimento, el valor total de la obra se dividirá por los metros de una cuadra (200 metros -100 metros lineales por cada frente-), y ese valor se multiplicará por la cantidad de metros lineales de cada propiedad beneficiada por la obra.

Por lo tanto, al realizarle la obra, quedarán individualizadas las propiedades que serán beneficiadas con la misma, y se aplicará dicha formula en relación al impacto que tiene la obra sobre las propiedades.

ARTÍCULO 8º.- RÉGIMEN DE ESQUINAS. En el sistema de prorrateo por frente, los inmuebles situados en esquinas gozarán de una reducción del veinte por ciento (20%) en el cómputo de los metros lineales de ambos frentes, a fin de mitigar la doble imposición. El costo de esta reducción será absorbido por el Municipio o redistribuido en el costo general, según disponibilidad presupuestaria.

ARTÍCULO 9º.- En los inmuebles donde existan unidades funcionales independientes (por ejemplo departamentos, locales comerciales, etc), estén o no inscriptos como Propiedad Horizontal, al monto determinado en relación a los metros y la formula expresada en el Art. 7, se le adicionará un 5% (cinco por ciento) por cada unidad funcional dentro de la propiedad.

ARTÍCULO 10º.- PUBLICIDAD Y NOTIFICACIÓN.

1. Se publicarán en medios locales y digitales por tres (3) días.
2. Se notificará por cédula o aviso en el domicilio frentista, informando: características de la obra, costo total aproximado, estimación de la cuota individual, plazo de ejecución y fechas de apertura y cierre del Registro.

ARTÍCULO 11º.- FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO.

El Registro de Oposición funcionará en la Secretaría de Obras Públicas durante un plazo de diez (10) días hábiles administrativos. Los vecinos deberán presentarse personalmente o por apoderado para asentar su disconformidad, acreditando identidad y titularidad.

El D.E.M. podrá habilitar un sistema de Oposición Digital a través del portal web del municipio, garantizando la validación de identidad (Art. 11 de la COM sobre actos públicos y transparencia).

ARTÍCULO 12º.- EFECTOS DE LA OPOSICIÓN. Menor al 40%: Si la oposición válida no supera el cuarenta por ciento (40%) del total del capital contributivo o de los frentistas, la obra quedará aprobada y su pago será obligatorio para la totalidad de los beneficiarios.

TÍTULO IV: DE LA FORMA DE PAGO Y LÍMITES

ARTÍCULO 13º.- FORMAS DE PAGO. Los contribuyentes podrán optar por:

- a) Pago Contado: Con un descuento de hasta el veinte por ciento (20%) sobre el monto liquidado.
- b) Pago en Cuotas: Plan de financiación de hasta treinta y seis (36) cuotas mensuales. El interés de financiación no podrá superar la tasa activa del Banco de la Provincia de Corrientes. El D.E.M. podrá ampliar el plazo a 48 o 60 cuotas.

ARTÍCULO 14º.- LÍMITE DE CONFISCATORIEDAD. En cumplimiento de la jurisprudencia constitucional, el monto final de la Contribución de Mejoras no podrá exceder en ningún caso el treinta y tres por ciento (33%) del valor real del inmueble una vez incorporada la mejora. Si el cálculo del prorrateo superase este tope, el excedente será absorbido por el Estado Municipal con cargo a Rentas Generales. El contribuyente deberá invocar y probar esta circunstancia mediante tasación.

ARTÍCULO 15º.- TARIFA SOCIAL. Facúltase al D.E.M. a establecer subsidios o planes especiales extendidos para jubilados y pensionados que perciban el haber mínimo, personas con discapacidad y grupos familiares en situación de vulnerabilidad social acreditada, siempre que sean propietarios de vivienda única y de ocupación permanente.

ARTÍCULO 16º.- Deróguese toda norma que se oponga a la presente.

ARTÍCULO 17º.- De forma.