ORDENANZA N° 152/93

REFERENTE A: “ORDENAMIENTO TERRITORIAL – ADHESION A LA LEY PROVINCIAL N° 10.963”.

VISTO:

Las desactualizaciones que producen en la información con la cual se liquidan los tributos municipales con relación a las mejoras ejecutadas sin las documentaciones técnicas de obras y la necesidad de actualizar los pagos de los derechos de construcción de aquellos vecinos que han construido, ampliando o refaccionado los existentes, o hubieren omitido los pagos por otros derechos contemplados por las Ordenanzas respectivas y que se agreguen a la presente, y los impuestos y tasas y/o derechos que como consecuencia de dichas omisiones no fueron abonadas, y

CONSIDERANDO:

Que tales anomalías afectan la correcta gestión de Gobierno y por un principio de sana administración corresponde procurar revertir tal situación, determinando el cumplimiento de las Normas.

Que la actualización de la información que conserva el Catastro es una necesidad y a su vez una obligación que pesa sobre el Municipio.

Que para tal actualización del Catastro, es de responsabilidad de las autoridades, obligar a los titulares de inmuebles, a denunciar las edificaciones nuevas o la ampliación de las existentes.

Que es tributo municipal el percibir los derechos de construcción, en concepto de aprobación y/o registración de las documentaciones técnicas, otorgar el permiso de construcción, dar final de obra, todo ello tendiente a preservar la seguridad y sanidad de los edificios ejecutados por los vecinos.

Que dadas las dificultades económicas, es justo ofrecer normas para la actualización con tasas y/o derechos adecuadas, guardando especial consideración para las viviendas humildes y sus titulares de escasos recursos.

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA

Artículo 1°: Proceder a normalizar la situación de los inmuebles ubicados dentro del distrito urbano, suburbano y residencial del municipio de Roldán y pertenecientes a personas particulares, razones sociales y/o públicas que tengan desactualizados el Plano de Obra de edificios nuevos, ampliaciones y/o refacciones de las denunciadas primitivamente, como así también las deudas que mantienen con el Municipio en concepto de derechos de construcción al no haber abonado oportunamente y de conformidad con las disposiciones vigentes las tasas y/o derechos municipales por tal concepto, como así mismo las inherentes como consecuencia de la incorporación de mejoras de las Tasas de Servicios que deberán ajustarse de acuerdo a las valuaciones que se practiquen, y los relativos a la actualización de los catastros de publicidad, cementerios, industrias y comercio.

Artículo 2°: Ordenar una campaña para la detección de las actualizaciones aludidas en el artículo anterior y exigir a sus titulares el cumplimiento de las actuales disposiciones al respecto, considerándose un período de presentación espontánea hasta el 31/12/93 o fecha que determine la vigencia de la Ley N° 10.963 y sus posibles prórrogas y en caso contrario se actuará de conformidad a lo que establece el reglamento Uno, que forma parte del presente instrumento legal.

Artículo 3°: Guardar una consideración especial por la situación social de los titulares de los inmuebles en su grupo familiar ya sea cuando se trate de personas de escasos recursos, pasivos, impedidos, familia numerosa con actividades pasivas, así como todos aquellos casos que merezcan una consideración de índole social. Así mismo se tendrá en cuenta las viviendas de tipo económico que constituyan una única propiedad. Las excepciones de justo tratamiento de la situación del titular del inmueble o la condición de su vivienda quedan establecidas en el Reglamento Dos, que forma parte integrante del presente texto legal.

Artículo 4°: Se establece a los efectos de este operativo por no estar contemplado en las Ordenanzas impositivas vigentes los siguientes ítems:

- a) Sellado de solicitud: por trámite.....\$ 10.-
- b) Tasa por Catastro en caso de actualización de los titulares de dominio por título definitivo (escritura pública) o provisorio (boleto de compra-venta) según el siguiente detalle:
 - Lotes hasta 300 m2.....\$ 14,00 más solicitud.
 - Lotes de 301 a 500 m2.....\$ 20,00 más solicitud.
 - Lotes de 501 a 1.000 m2.....\$ 30,00 más solicitud.
 - Lotes de 1.001 a 5.000 m2.....\$ 80,00 más solicitud.
 - Lotes de 5.001 o más.....\$ 150,00 más solicitud.
- c) Croquis para actualizar mejoras a la provincia (formulario 25),\$ 20,00.-
- d) Período a ajustar en Tasas de servicios, industria y comercio en período de presentación espontánea, años 1.991/92. Transcurridos período espontáneo se cobrará por actuación de oficio el período no prescripto.
- e) Derechos de construcción:
 - 1) presentación de planos a la ejecución de construcción.....\$ 0,5%
 - 2) Regularización espontánea (Porcentaje según monto punto N° 1).....\$ 20%
 - 3) Regularización de oficio (Porcentaje según monto punto N° 1).....\$ 40%
- f) Certificado final, parcial o total de obra.....\$ 20 + solicitud.

Artículo 5°: El Departamento Ejecutivo Municipal determinará mediante acto administrativo los aspectos imprevistos y el desarrollo, cronogramas y plazos de la presente Ordenanza.

Artículo 6°: La Municipalidad de Roldán adhiere a la Ley Provincial N° 10.963 en los términos de la presente Ordenanza.

Artículo 7°: Incorpórase lo establecido precedentemente a la Ordenanza Tributaria Vigente.

Artículo 8°: Regístrese, Notifíquese, Publíquese, pase a las Secretarías Municipales y Archívese.-

Roldán, 04 de Noviembre de 1.993.

REGLAMENTO UNO

PRIMERO: OBJETO: Las cláusulas de este Reglamento Uno corresponde a lo expresado en el Artículo 2° de la Ordenanza N° 152/93 en lo que respecta: 1°) Desactualización del Catastro Municipal. 2°) La deuda que los titulares de inmuebles pueden tener contraída con la Municipalidad en concepto de edificación que no fueran pagadas oportunamente y de conformidad con las disposiciones municipales, cuando construyeron obras nuevas, refaccionaron, modificaron o ampliaron las ya construidas. 3°) La incorporación de mejoras al catastro provincial en cumplimiento de la Ley Provincial 10.963. 4°) La incorporación al catastro de Industria y Comercio de las industrias y comercios no registrados y la verificación del cumplimiento tributario según las ordenanzas vigentes. 5°) Relevamiento y catastro de todos los hechos publicitarios existentes y verificación del cumplimiento impositivo de acuerdo a las ordenanzas vigentes. 6°) Relevamiento y catastro del cementerio local verificando la incorporación de mejoras y los predios disponibles como así mismo en cumplimiento impositivo de acuerdo a la ordenanza vigente. 7°) Valuación actualizada de todos los inmuebles del municipio. 8°) Regularización de todos los loteos del Municipio.

SEGUNDA: Inspección: A los efectos de comprobar la situación de los inmuebles situados dentro del éjido municipal, atento a lo expresado en la cláusula primera, se concurrirá a inspeccionar y en dicho acto se solicitará se exhiba: título de propiedad (escritura o boleto de compra-venta) o contrato de alquiler en su defecto u otro elemento necesario para verificar la situación del catastro para su actualización; planos de obra y documentación anexa útiles para poder acreditar la regularidad de las edificaciones existentes en el inmueble, inclusive que se manifieste si existe alguna regularización en trámite.- Finalmente se constatará si la superficie cubierta existentes en el inmueble coincide con la que figura en el último padrón inmobiliario, así como si se hubieren producido variaciones en la categoría de lo edificado.

En el caso de Industria y Comercio, los titulares exhibirán los permisos y elementos disponibles a los efectos de comprobar las inscripciones a la Dirección General Impositiva, Dirección General de Rentas, al Municipio, a las direcciones previsionales, etc.

TERCERA: Comprobación e intimación: Verificada por el inspector actuante la desactualización en los casos especificados en la cláusula primera se procederá a efectuar la liquidación y facturación de acuerdo a los montos estipulados en las ordenanzas vigentes, las que serán remitidas al contribuyente a los efectos de que proceda a abonar las mismas de acuerdo a los planos de pago que establezca el Ejecutivo Municipal.

CUARTA: Presentación espontánea: Dentro de los 45 días contados a partir de la promulgación de la Ordenanza respectiva, los contribuyentes podrán beneficiarse presentándose espontáneamente a regularizar su situación catastral, mejoras no declaradas, y demás puntos mencionados en el Artículo 1°. En tal caso abonará una solicitud de pesos diez(\$10.-) y se beneficiará abonando lo establecido en la Ordenanza Impositiva como obra regularizada espontánea, y en los rubros de Comercio e Industria sólo serán retroactivos a los años 1.991 y 1.992.

QUINTA: Actuación de Oficio: Transcurridos los términos para la presentación espontánea determinados en la cláusula anterior se procederá a la verificación de oficio de todos los contribuyentes que no se hubieren presentado en forma espontánea, rigiendo a los efectos de la liquidación los importes liquidados estipulados en regularización de oficio de acuerdo a la Ordenanza Tributaria vigente y para Industria y Comercio, el contribuyente deberá abonar los años atrasados no prescriptos.

SEXTA: Verificación y relevamiento de Oficio: La inspección verificará en dicho acto de oficio la subsistencia de los datos catastrales obrantes en el archivo local, y procederá a su actualización. De verificarse la falta de declaración de mejoras o del pago de derechos de edificación, o declaraciones de industrias y comercio, se realizará según corresponda un relevamiento expeditivo de las superficies cubiertas evadidas, amparada la autoridad local en el poder de policía catastral. En el mismo acto se determinarán las categorías de las superficies relevadas. Para el caso de Industria y comercio y demás rubros se actuará de forma similar.

SEPTIMA: Folios de relevamiento de Oficio: Así como para actualizar el catastro local se utilizará la ficha catastral y para normalizar la declaración jurada de mejoras se usará el formulario catastral correspondiente, para el acto de relevamiento de las superficies que adeudan tasas municipales por edificación no declaradas se labrará un folio de relevamiento que contendrá todos los elementos necesarios para una correcta comprensión de la realidad relevada, con un croquis perimetral del relevamiento a una escala apropiada y otros elementos que resulten imprescindibles.

OCTAVA: Folio de especificaciones: Cada folio de relevamiento de oficio llevará adjuntado otro folio con las especificaciones que contendrá: apellido y nombre del titular del inmueble, ubicación del mismo, medidas perimetrales y nomenclatura catastral. Asimismo contendrá una planilla con las superficies cubiertas relevadas con la indicación de las categorías expresadas en la cláusula sexta.

NOVENA: Responsabilidad: Los folios por actuación de oficio llevarán la firma de un inspector habilitado que se responsabilizará del mismo y de su participación en el acto, quien solicitará también la firma del titular del inmueble. La falta de inspección o la no comprobación de obras clandestinas, no atenúa ni elimina la responsabilidad de los titulares de los inmuebles inspeccionados, de sus relevadores ni de cualquier otra persona que fuere responsable. Los supervisores podrán reiterar las inspecciones cuyas actuaciones ofrezcan dudas.

DECIMA: A los Inspectores: al concurrir a inspeccionar un inmueble, en cumplimiento de las cláusulas anteriores y en función de la facultad delegada al personal actuante del poder de policía catastral, atributo del municipio, munidos del carnet identificatorio que extenderá la Municipalidad para su obligatoria exhibición al contribuyente, los titulares de los inmuebles deberán facilitar el acceso a los mismos para la realización de las inspecciones de comprobación, debiendo facilitarles todos los elementos que el inspector les solicite. Toda actuación se llevará a cabo dentro de los días y horas de trabajo prefijados por el municipio, sin perjuicio de actuar en otros días y horarios fijados de común acuerdo entre la inspección y el titular del inmueble.

DECIMO PRIMERA: Dificultad para ingresar a la inspección: Si al concurrir a la inspección del inmueble éste aparenta hallarse sin habitantes o si mediara una oposición para cumplir con el cometido que persigue la ordenanza y esta reglamentación, el inspector deberá hacer constar dicho impedimento en Acta, refrendada por dos testigos, y las actuaciones proseguirán conforme corresponda.

DECIMO SEGUNDA: Característica de los relevamientos: Al comprobarse en el replanteo de una construcción, en atención al cumplimiento de esta reglamentación, que las edificaciones presentan problemas de iluminación o ventilación, se deja constancia que el relevamiento no constituye ninguna regularización de la situación, y que los problemas por falta de entrada de luz, del aire natural, así como la existencia de patios no reglamentarios, deben resolverse de conformidad a las disposiciones locales al respecto. Aunque en los formularios de declaración de mejoras o en los folios de relevamiento se especifiquen las categorías de las obras relevadas para los casos de galpones y/o otras

instalaciones de uso variado, ello no significará la adjudicación de ninguna licencia de uso que se otorgará por sus propias disposiciones para cada caso.

DECIMO TERCERA: Visación y valuación: Estando los folios de conformidad reglamentaria, se le otorgará una Visación determinándose en ese acto la valuación del inmueble según las superficies relevadas de oficio en los folios respectivos. Además se valorará el valor total del inmueble con las mejoras incorporadas de oficio.

DECIMO CUARTA: Liquidación: Cada actuación que determine la obligatoriedad del pago de regularización de acuerdo a las normas vigentes en los diversos conceptos hará, que la Municipalidad remita al titular del inmueble una cédula con factura para el pago, sirviendo la boleta abonada de formal recibo del cumplimiento de las obligaciones a pagar.

DECIMO QUINTA: Descuentos por antigüedad: La liquidación anterior basada en el producto de la cantidad de metros cuadrados relevados no declarados por el índice municipal previsto para una determinada categoría de construcción, corresponderá a una obra de hasta treinta (30) años de antigüedad respecto a la fecha de la presente ordenanza. Aquellas construcciones con mayor antigüedad gozarán de una rebaja en el monto de la liquidación equivalente al uno por ciento (1%) por cada año de vida de la obra, superior a los treinta años básicos.

Si se presentaren dudas acerca de la edad de lo edificado, se recomienda un acuerdo entre la antigüedad manifestada por el titular del inmueble y la que entiende el profesional actuante. Tal convenio deberá quedar expresado con la firma de ambos en el folio de relevamiento de oficio. De no arribarse a un acuerdo entre los antes aludidos se actuará según lo disponga el criterio municipal.

DECIMO SEXTA: Excepciones en las actuaciones de oficio: Cuando se considere a una construcción muy vieja o con un deficiente estado de conservación, sin perjuicio de las obligaciones que seguirá teniendo su titular, no se procederá a realizar ningún relevamiento de oficio. Asimismo, no se relevarán edificaciones precarias o aquellas construcciones levantadas utilizando materiales tales como barro y paja.

DECIMO SEPTIMA: Pago de la Tasa: Originada la deuda según la liquidación efectuada en base a la cláusula decimocuarta, la factura deberá ser abonada dentro de los términos y condiciones que estipulará la Municipalidad en cada caso. Cancelada la obligación de pago se entregará al titular del inmueble fotocopia certificada de la actuación de oficio. El pago de esta tasa no significará el otorgamiento de ningún permiso de edificación, ni eximición de errores existentes en presentaciones anteriores por edificación.

DECIMO OCTAVA: Incumplimiento: Transcurridos los plazos y condiciones que el Ejecutivo Municipal establezca para el pago de la deuda prevista en la cláusula anterior, sin que la misma se hubiera efectivizado total o parcialmente hará que el contribuyente incurra en mora automática, perdiendo los beneficios de la presentación espontánea por la suma no abonada, para aquellos contribuyentes que se hayan acogido a dicho beneficio, y aplicándose para todos los contribuyentes en general las normas vigentes en cuanto a actualización, punitivos, costos y gastos judiciales.

DECIMO NOVENA: Actuación administrativa: Efectuada la normalización de un inmueble de conformidad con la ordenanza y esta reglamentación, el catastro local archivará las actuaciones correspondientes.

VIGESIMA: Regularización posterior de una obra sin permiso: Si con posterioridad al relevamiento de oficio realizado en un inmueble que tenía por derechos de construcción, si se produjeran transferencias gratuitas u onerosas de dicho bien o si su titular comenzara la construcción de una obra nueva, refaccionara y/o ampliara lo existente o tramitara una

habilitación comercial en el mencionado inmueble será exigible a su titular la presentación de los planos de regularización total de lo edificado, sin cargos por los conceptos ya abonados. Deberá el contribuyente hasta un plazo de tres años de la presente ordenanza presentar los planos de regularización pertinentes, sin cargo por los conceptos ya abonados. Transcurrido dicho plazo deberá abonar nuevamente a la presentación de los planos los ítems abonados.

VIGESIMO PRIMERA: Casos no contemplados: Todo aquello que no hubiese sido incluido en esta reglamentación será resuelto acorde a lo que determine el Ejecutivo Municipal.

REGLAMENTO DOS

PRIMERA: Objeto: Las cláusulas de esta Reglamentación Dos regulan lo expresado en el Artículo Tercero de la Ordenanza N° 152/93, en los referente a la consideración que se debe guardar a algunos titulares de inmuebles, por su situación social, personal y de su grupo familiar, o la condición de su vivienda, debiendo tener fundados motivos de excepción que se detallan en las cláusulas siguientes.

SEGUNDA: Carenciados: Cuando el titular de un inmueble fuera una persona de escasos recursos económicos, un jubilado o pensionado con bajos ingresos, o alguna otra forma de pasividad, con una numerosa familia a cargo, así como cualquier otro motivo que merezca una especial atención y consideración, podrá solicitar una Excepción en el pago de las tasas indicadas en la Reglamentación Uno, que será resuelta por el Ejecutivo Municipal, en el porcentaje de gracia sobre los valores normales que se establecerá en cada caso, el cual puede alcanzar, de ser necesario y justo, hasta la forma gratuita total.

TERCERA: Vivienda Económica: Los titulares de viviendas que en una declaración jurada manifiestan que sus inmuebles constituyen una vivienda económica, pagarán sólo un porcentaje de lo que corresponda por las tasas mencionadas en el Reglamento Uno, del siguiente modo: hasta los 50 m² (cincuenta metros cuadrados) de superficie total (existente más evadido) el 60% (sesenta por ciento) de la tasa, y sobre el resto, el pago será considerado normal, siendo la condición de vivienda económica una calificación privativa del municipio.