

San Carlos de Bariloche, 29 de marzo de 2016

Sr. Diego Augusto Benítez
Presidente del Concejo Municipal
Ciudad de San Carlos de Bariloche

Ref.: Proyecto de Ordenanza 019-16: DERECHO DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LA RENTA DIFERENCIAL URBANA. ABROGA ORDENANZA 2080-CM-10.

I.-OBJETO.-

Vienen las presentes a despacho de esta Asesoría Letrada a efectos de emitir Dictamen sobre Proyecto de Ordenanza N° 019-16: DERECHO DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LA RENTA DIFERENCIAL URBANA. ABROGA ORDENANZA 2080-CM-10.

El Concejo Deliberante está legitimado para sancionar ordenanzas conforme lo previsto por los artículos 29 inciso 3) y 38 inciso 1) de la Carta Orgánica Municipal, en adelante C.O.M.

Se sigue el orden de desarrollo del proyecto:

I.a) DESCRIPCIÓN SINTÉTICA.

Respecto de la descripción sintética del proyecto, su redacción respeta la cantidad de palabras establecida en el Art. 86° del Reglamento Interno (Resolución 462-CM-15).

I.b) ANTECEDENTES.

Sobre el tema en particular, la Carta Orgánica Municipal dice:

CAPITULO II. TRIBUTARIO. Potestad tributaria.

Art. 99) La Municipalidad tiene potestad tributaria sobre las personas, los bienes existentes y las actividades realizadas en su jurisdicción. Su competencia tributaria es indelegable.

Principios

Art. 100) El sistema tributario y las cargas públicas municipales se fundamentan

en los principios de legalidad, equidad, progresividad, proporcionalidad, capacidad contributiva, uniformidad, simplicidad, certeza, no confiscatoriedad e irretroactividad. Procura la armonización con el régimen impositivo nacional y provincial, sin vulnerar la autonomía municipal.

Art. 101) No existen tributos sin ordenanza previa, la cual deberá establecer el hecho imponible, el sujeto pasivo, la base imponible y la alícuota o monto aplicable. Las tasas son siempre retributivas de servicios prestados y determinables. La ordenanza que imponga o modifique tributos y tasas deberá ser sancionada por el voto de dos terceras (2/3) partes de la totalidad de los miembros del Concejo Municipal.-

Cabe mencionar también, el Art. 121º) del Reglamento Interno (Resolución 462-CM-15) que establece: "Será nominal toda votación para los nombramientos o designaciones que deba hacer el Concejo o la que autorice impuestos, tasas y gastos. Todo concejal tendrá derecho a fundamentar su voto".

I.c) FUNDAMENTOS.

Son acordes y relacionados a la temática del proyecto.-

Se sugiere la consulta al autor respecto del modelo de convenio urbanístico que menciona en el segundo y sexto párrafo de los fundamentos a fs. 2, fs.9 entre otros, que actualmente contiene el anexo I de la ordenanza vigente. Debe tenerse presente, en caso de definir su inclusión, efectuar las modificaciones al modelo de convenio actual, que dependen del texto definitivo del articulado propuesto. Hago reserva de ampliación de dictamen para el caso de que así se defina.-

I.d) ARTICULADO.

Se realizó una comparación entre el proyecto de ordenanza 019-16 y la Ordenanza 2080-CM-10:

Art. 1º) Concepto. En proyecto: "...cuyo valor económico se incrementa como consecuencia de la modificación o creación de normativa urbanísticas, obras o inversiones públicas que realice el Estado Municipal". Según 2080-CM-10: "...y que resultaren pasibles de un mayor valor ajeno a las acciones realizadas por el propietario o poseedor".

Art. 2º) Autoridad de Aplicación. En proyecto: es la Secretaría de Hacienda. Según 2080-CM-10: Secretaría de Planeamiento y Medio Ambiente.

Art. 3º) Los hechos generadores impuestos en el proyecto, son los incluidos

según ordenanza N° 2080-CM-10 , pero el proyecto contiene mas supuestos.-

Considerando la voluntad del autor expresada en los fundamentos y siendo que el artículo en análisis solo atiende expresamente a la solicitud del interesado en el inc. B, eliminando cualquier referencia a la voluntad del particular en los demás supuestos, se sugiere la consulta al autor, a los fines de indicar expresamente en que casos interviene la voluntad del interesado.-

El inc. C, se sugiere la consulta al autor respecto de como armoniza este supuesto con lo establecido en los incs. a y b, y si en estos casos hubo o no solicitud del interesado. Se recuerda la clausula transitoria N° 22 de la C.O.M. -¹

La amplitud de los supuestos de los incisos d y e debería ser precisada en aras de otorgar mayor certeza a la norma.-

Hago reserva de ampliar dictamen sobre esta cuestión, una vez que el autor se expida sobre la observación.-

Art. 4º) Se sugiere referir los incisos con letras como en el anterior artículo y referenciar el artículo a que refiere cada inciso.-

Cálculo del Derecho de Participación Municipal en la Renta Diferencial Urbana. Punto 2 y 3.

Dice: "Índice: es el índice de participación municipal, establecido entre un 20%"

"Índice: es el índice de participación municipal, establecido entre un 12%". Se sugiere consultar al autor del proyecto para dar precisión a la redacción – el subrayado me pertenece. Se realizó simulaciones considerando que el valor del índice es fijo. Hago reserva de ampliar dictamen sobre esta cuestión.-

Se observa la existencia de dos Puntos 3 en el Art. 4º) cuestión que debe corregirse.

El último punto del mismo artículo, establece el cálculo del derecho de participación municipal sobre la Renta Diferencial Urbana, determinada en los Incisos c) y d), sugiero consultar al autor al respecto, dado que el inciso c) se calcula de acuerdo a la fórmula del Punto 3 que pretendió regular en punto anterior. Tampoco se indica cómo se procede con el inciso e).-

Asimismo, advierto que el cálculo propuesto en el último punto 3 para los inc. c y d, no respeta los principios de certeza e irretroactividad que todo tributo debe contener. Sugiero la revisión completa.-

Debiera ser mas específico respecto del tipo de valuación que refiere, ya que la agencia de

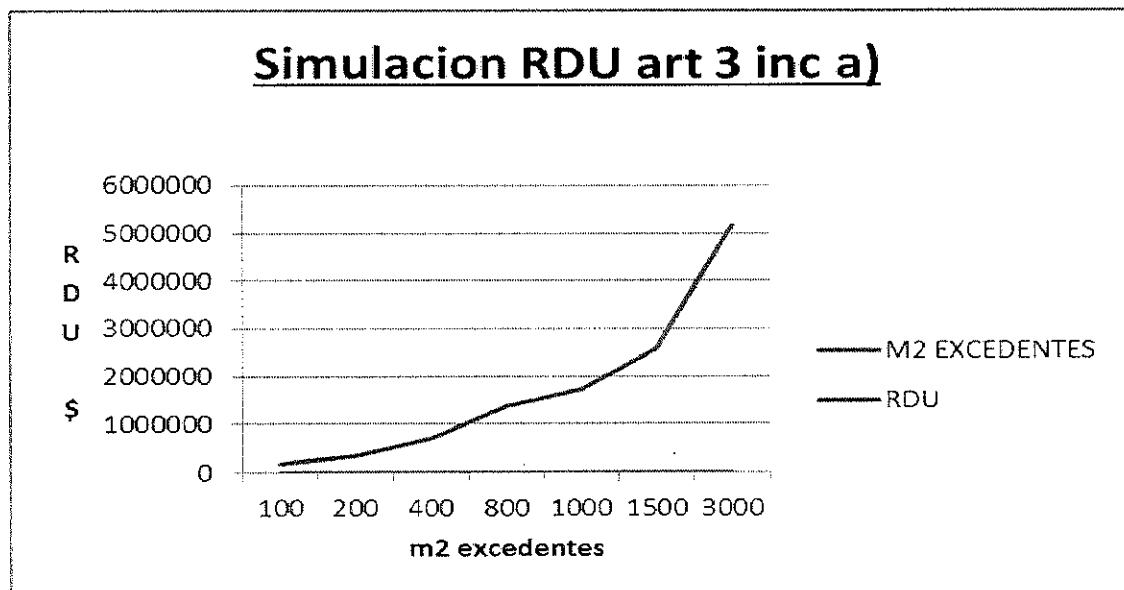
¹ **Clausula transitoria N° 22 C.O.M.** Se suspenden los loteos nuevos y subdivisiones parcelarias en toda la zona oeste desde el kilómetro cero (0), incluido Circuito Chico y Colonia Suiza, desde la sanción de esta Carta Orgánica y hasta que se apruebe el Plan Estratégico e Integral de Desarrollo.

recaudación tributaria contiene los valores unitarios básicos (VUB), libre de mejoras y los valores con la determinación de las mejoras. A fin de otorgar mayor certeza a la base imponible, se sugiere la consulta al autor.-

A continuación, se adjunta simulación en los términos del art. 4 inc. A .-

DETERMINACION DEL VALOR DEL M2 (ULTIMO INDICE ENERO 2016) SOBRE BASE DIC 2014 CAMARA CONSTRUCCION CABA				
	Dic-14	INDICE ENE 2016	ACT ENE 2016	TOTAL
COSTO CONSTRUCCION	\$2.143,70	34,20%	\$2.876,85	\$8.625,01
COSTO MATERIALES	\$2.005,40	36,20%	\$2.731,35	
COSTO MANO DE OBRA	\$2.299,40	31,20%	\$3.016,81	

M2 EXCEDENTES	INDICE	VALOR M2	RDU
100	20,00%	8625,01	\$172.500,26
200	20,00%	8625,01	\$345.000,52
400	20,00%	8625,01	\$690.001,04
800	20,00%	8625,01	\$1.380.002,08
1000	20,00%	8625,01	\$1.725.002,60
1500	20,00%	8625,01	\$2.587.503,90
3000	20,00%	8625,01	\$5.175.007,80



A continuación se adjunta simulación en los términos del art. 5 incs. B y c , considerando al índice como número fijo .-

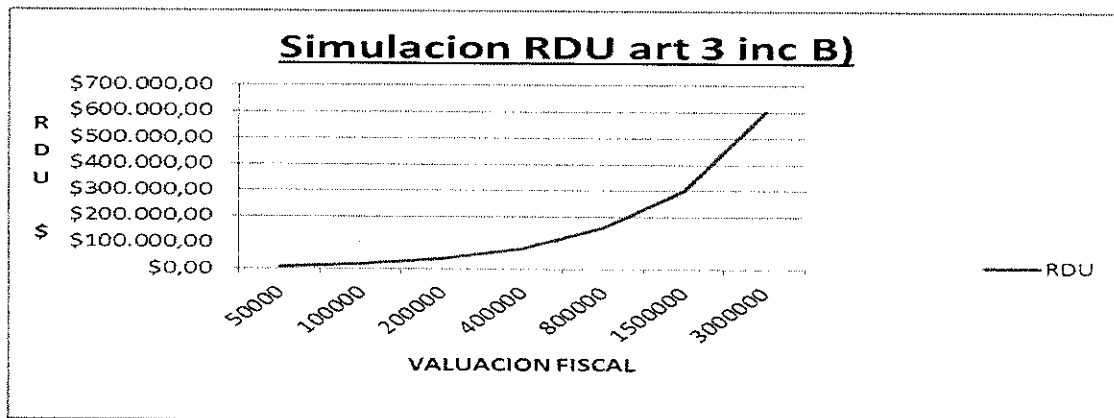
SIMULACION RDU ART 3 INC b) PROYECTO

19-CM-16

Cambios de uso

RDU=VALUACION FISCAL X INDICE

VALUACION F	INDICE	RDU
50000	20,00%	\$10.000,00
100000	20,00%	\$20.000,00
200000	20,00%	\$40.000,00
400000	20,00%	\$80.000,00
800000	20,00%	\$160.000,00
1500000	20,00%	\$300.000,00
3000000	20,00%	\$600.000,00



SIMULACION RDU ART 3

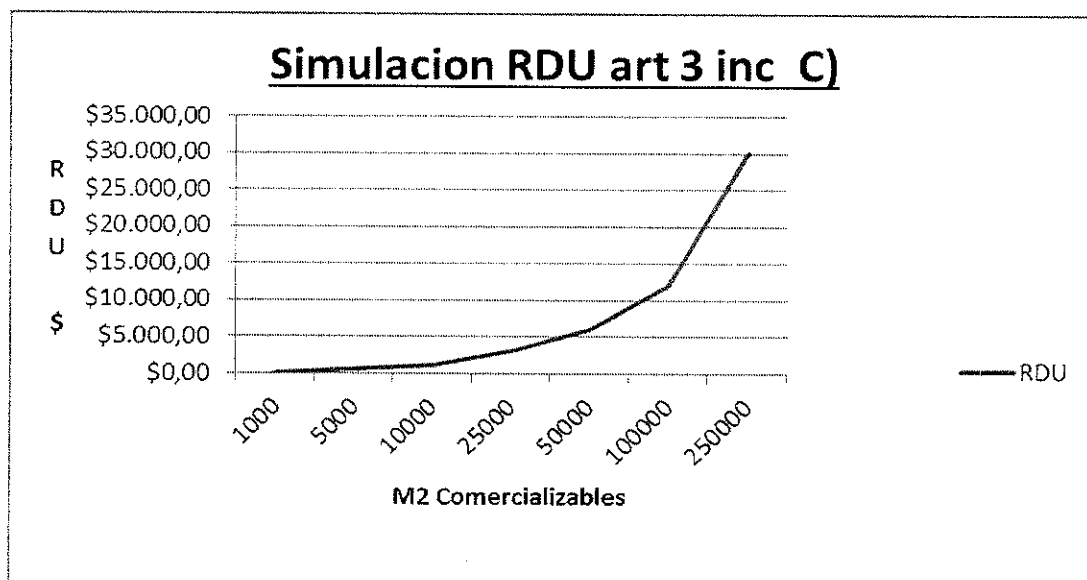
INC C)

PROYECTO 19-CM-16

Autorización de la subdivisión del suelo (cambio de uso - modificación de parámetros urbanísticos)

RDU=M2 COMERCIALIZABLES X INDICE

M2	INDICE	RDU
1000	12,00%	\$120,00
5000	12,00%	\$600,00
10000	12,00%	\$1.200,00
25000	12,00%	\$3.000,00
50000	12,00%	\$6.000,00
100000	12,00%	\$12.000,00
250000	12,00%	\$30.000,00



El proyecto pretende establecer como una de las formas de pago en su Art. 5º) 4. Mediante dinero en efectivo. En la Ordenanza 2080-CM-10, expresamente estaba prohibido: Art. 10º) 3. Otras formas de cumplimiento que satisfagan el interés de la ciudad y que no involucren el pago de sumas en efectivo.-

Se sugiere al autor, indicar con que autoridad celebraría convenio el contribuyente, considerando que, en la ordenanza vigente implica la intervención del departamento ejecutivo y deliberante (ver anexo I de la ordenanza 2080-CM-2010) y verificar los supuestos a y b del artículo; parecen de similar contenido, prefiriéndose el texto del primer supuesto.-

Se sugiere la consulta al autor respecto del destino otorgado a los inmuebles cedidos, recomendándose el texto anterior que establece: *“las parcelas transferidas pasarán a formar parte del Banco de Tierras Municipal, dependiente del Instituto Municipal de Tierras y Viviendas para el Hábitat Social, previa aprobación del Concejo Municipal.”* Se reenvía al lector a lo expresado en el art. 11.-

Art. 6º) Sugiero la eliminación del título de la norma por no adecuarse al contenido de lo pretendido y por otro lado, supongo que el autor en la norma impone la vía ejecutiva considerando la existencia del tributo que ejecuta. Sugiero. *“ para el caso de que no se arribe a acuerdo respecto de la forma de pago”*

Art. 7º) Momento de exigibilidad. Considerando el análisis del contenido de la cláusula, sugiero que se siga la estructura de un tributo indicando claramente quienes son los sujetos pasivos de este tributo. Asimismo, sugiero la reformulación completa del primer párrafo a fin de darle mayor claridad, evitando repeticiones.-

Sugiero claridad al momento de indicar cada supuesto. Sugiero la consulta al

autor.-

Sugiero eliminar siglas e indicar con letras los incisos.-

Art. 8º) Financiación. Nuevo artículo, que nuevamente referencia a convenio.-

Art. 9º) Excepciones.

En proyecto: "No están alcanzados por el derecho de participación municipal en la Renta Diferencial Urbana, emprendimientos urbanísticos o edificios públicos que realice el Estado Nacional, Provincial y Municipal y aquellos proyectos que sean declarados de interés social o público por el Concejo Municipal..."

Según 2080-CM-10: están exceptuados la instalación de proyectos hotelero – turísticos y de pequeñas y medianas empresas, que favorezcan al desarrollo sustentable de la ciudad y la región.-

Art. 10º) Registración. Nuevo artículo, sugiero análisis del dictamen de asesoría letrada del departamento ejecutivo que recuerda la vigencia de la resolución N° 3794/2015 respecto del área que esta a cargo de la emisión de los certificados de "libre deuda" y "deuda no exigible".-

Art. 11º) Fondo Municipal de Desarrollo Urbano. Se contempla la creación de un fondo municipal que estará constituido por los cobros en efectivo de los RDU, no obstante en el proyecto no se indica que tratamiento tendrán los bienes y/o servicios recibidos en especie, los cuales están detallados en el artículo 5- "FORMAS DE PAGO".-

Art. 12º) Reglamentación. Nuevo.-

Art. 13º) Sin observaciones.

Se sugiere la consulta al autor respecto de el Tratamiento de Rango Temático 3 del Manual de Gestión Técnico Administrativo del Código Urbano y su relación con el convenio urbanístico con el contribuyente; ello, en función a la claridad en cuanto al procedimiento e intervención del departamento deliberante en esta nueva regulación propuesta.-

I.e) APROBACION. Finalmente me he de referir a la Mayoría necesaria para su aprobación. El Proyecto de marras a juicio de la suscripta requiere para su aprobación: la

ALCM

DICTAMEN


Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"No a la violencia de género. Ni una menos"

(Ordenanza 2711-CM-2015)


mayoría impuesta en el art. 101 de la C.O.M.-

Es mi opinión y por ello, así dictamino.

II.- Continúe el trámite de rigor según su estado, elevándose a las Comisiones de Obras y Planeamiento y de Gobierno y Legales.

Dictamen N° 008-ALCM-16

JGE/mm



Dña. JOSEFINA GONZALEZ/ELIZONDO
Aboadora Letrada
Concejo Municipal