

TITULO XI

DE LOS RECURSOS Y ACCIONES ADMINISTRATIVAS Y JUDICIALES

ACCION DE RECLAMOS – REQUISITOS

ARTICULO 91°: Contra las resoluciones del Departamento Ejecutivo o del Organismo Fiscal, en su caso, que determinen total o parcialmente obligaciones tributarias, impongan multas por infracciones o resuelvan recursos de repetición, el contribuyente o responsable podrá interponer reclamo ante el Jury de Reclamos, constituido de conformidad con el artículo 116° de la Ley 1079.

ARTICULO 92°: El Jury de Reclamos funcionara conforme al reglamento que dicte al efecto el Departamento Ejecutivo.

ARTICULO 93°: El reclamo deberá interponerse por escrito ante el Departamento Ejecutivo o el Organismo Fiscal, en su caso, dentro de los diez (10) días de notificada la resolución o instrumento que fije la obligación tributaria.

Con el reclamo deberán exponerse circunstanciadamente los agravios que causen al reclamante, debiendo el Jury de Reclamos declarar su improcedencia cuando se omita este requisito. En el mismo acto deberán ofrecerse todas las pruebas acompañando las que constan en documentos.

Con el reclamo sólo podrán ofrecerse o acompañarse pruebas que se refieran a hechos posteriores a la resolución recurrida o documentos que no pudieron presentarse ante el Departamento Ejecutivo u Organismo Fiscal, por impedimento justificable. Podrá también el reclamante reiterar la prueba ofrecida ante el Departamento Ejecutivo u Organismo Fiscal y que no fue admitida o que, habiendo sido admitida y estando su producción a cargo del Departamento Ejecutivo u Organismo Fiscal, no hubiera sido sustanciada.

ARTICULO 94°: El Departamento Ejecutivo y el Organismo Fiscal deberán elevar la causa al Jury de Reclamos dentro de los diez (10) días siguientes a la recepción del reclamo.

PROCEDIMIENTO ANTE EL JURY DE RECLAMOS

ARTICULO 95°: El procedimiento ante el Jury de Reclamos se regirá por las disposiciones que se establecen a continuación:

Recibidas las actuaciones, el Jury de Reclamos ordenará la recepción de las pruebas admisibles conforme al artículo 47° y que considere conducentes, disponiendo quien deberá producirlas y el término dentro del cual deben ser sustanciadas.

En caso de que el Jury de Reclamos resolviera poner la prueba a cargo del contribuyente o responsable, la resolución respectiva será notificada al Organismo Fiscal para que controle su diligenciamiento y efectúe las comprobaciones que estime convenientes.

ARTICULO 96°: Vencido el término fijado para la producción de las pruebas, el Jury de Reclamos ordenará su clausura y resolverá en definitiva.

RECURSOS:

ARTICULO 97°: Las resoluciones del Jury podrán recurrirse en apelación, tanto por el Departamento Ejecutivo como por el contribuyente, ante la Comisión Especial a que se refiere el artículo 117° de la Ley N° 1079. Asimismo podrán apelarse directamente ante dicha Comisión las clasificaciones de los nuevos negocios (artículo 118° de la Ley N° 1079).

ARTICULO 98º: “Cuando por razones de orden institucional no pueda constituirse la comisión que se menciona en el artículo anterior, se deberán interponer los recursos que prevén los artículos 8º, 9º y 10º de la Ley Nº 4230 ante la Dirección General de Asuntos Municipales de la Provincia”.

PLAZOS – REQUISITOS

ARTICULO 99º: Para la interposición del recurso de apelación regirán los plazos y requisitos que se mencionan en el artículo 93º de este Código.

EFFECTO SUSPENSIVO DEL RECLAMO Y DEL RECURSO

ARTICULO 100º: (*) La interposición del reclamo y del recurso suspenderá la obligación del pago, en relación con los importes no aceptados por los contribuyentes o responsables, pero no interrumpirá la aplicación de la actualización, ni de los intereses o recargos por mora que los mismos devenguen.

(*) Conforme texto art. 3º de la Ordenanza Nº 2754, B.O. 06/01/89.

DEMANDA ANTE SUPREMA CORTE

ARTICULO 101º: Contra las decisiones definitivas de la Comisión Especial del Concejo Deliberante o, en su efecto, de la Dirección de Municipalidades, que determinen las obligaciones tributarias, sus accesorios y multas, o resuelvan demandas de repetición, el contribuyente o responsable podrá interponer demanda contencioso-administrativa ante la Suprema Corte sólo después de efectuado el pago de las obligaciones fiscales, la actualización y sus accesorios, con excepción de las multas, pudiendo exigirse el afianzamiento de su importe.

OTROS ASPECTOS PROCESALES

NOTIFICACIONES, CITACIONES E INTIMACIONES

ARTICULO 102º: En las actuaciones administrativas originadas por la aplicación de éste Código u Ordenanzas tributarias especiales, las notificaciones, citaciones o intimaciones de pago se harán personalmente, por carta certificada con aviso de retorno, por telegrama colacionado o por cédula dirigida al domicilio fiscal del contribuyente o responsable o telegrama con copia.

Si no pudieran practicarse en la forma mencionada, se efectuarán por edictos publicados por cinco (5) días en el Boletín Municipal, sin perjuicio de las diligencias que el Organismo Fiscal pueda disponer para hacer llegar a conocimiento del interesado la notificación, citación o intimación de pago.

Las resoluciones dictadas por el Departamento Ejecutivo o el Organismo Fiscal en su caso, se notificarán con transcripción íntegra de sus considerandos, excepto la notificación por telegrama que podrá constar sólo de la parte resolutoria, en cuyo caso el Departamento Ejecutivo o el Organismo Fiscal manifestará al contribuyente su acceso a los autos determinativos para la toma de conocimiento del caso.

ESCRITOS DE LOS CONTRIBUYENTES, RESPONSABLES Y TERCEROS

ARTICULO 103º: Los contribuyentes, responsables o terceros que no tengan domicilio constituido dentro del ámbito municipal ni pudiera asignárseles uno de acuerdo con las disposiciones del artículo 33º del presente Código, podrán remitir sus escritos por carta certificada, con aviso de retorno o por telegrama colacionado o copiado.

En tales casos se considerará como fecha de presentación de la recepción de la pieza postal o telegráfica en la oficina de Correos.

SECRETO DE ACTUACIONES – EXCEPCIONES

ARTICULO 104º: Las declaraciones juradas, comunicaciones, informes y escritos que los contribuyentes, responsables o terceros presenten ante el Departamento Ejecutivo o el Organismo Fiscal, son secretos en cuanto consignen

informaciones referentes a situaciones u operaciones económicas o a las de sus familiares.

El deber del secreto no alcanza para que el Departamento Ejecutivo o el Organismo Fiscal utilice las informaciones para verificar obligaciones tributarias distintas a aquéllas para las cuales fueron obtenidas, ni rige tampoco para los pedidos de los organismos nacionales, provinciales o municipales.

TITULO XII

DEL APREMIO FISCAL

ARTICULO 105°: El cobro de los débitos tributarios del municipio por medio del procedimiento ejecutivo de apremio, se efectuará de acuerdo con las disposiciones que establece el Código Fiscal de la Provincia.

A tales efectos, queda entendido que los organismos y funcionarios municipales sustituyen a los provinciales, consignados en dichas normas.

ARTICULO 106°: El Departamento Ejecutivo fijara el monto mínimo a cobrar en concepto de comisión administrativa.

ARTICULO 107°: Las deudas por todos los conceptos vencidas y pendientes de cobro serán ejecutadas por División Apremio automáticamente.

LIBRO SEGUNDO

PARTE ESPECIAL

TITULO I

SERVICIOS A LA PROPIEDAD RAÍZ

CAPITULO I

SERVICIOS COMPRENDIDOS

ARTICULO 108°: Está sujeto al pago del tributo que se establece en el presente título, todo inmueble que se encuentre beneficiado directa o indirectamente con cualquiera de los siguientes servicios:

- Alumbrado público.
- Limpieza y riego de calles y cunetas -
- Conservación de calles y cunetas.
- Conservación de arbolado público.
- Extracción de residuos domiciliarios.
- Higienización y conservación de plazas y espacios verdes.
- Inspección de baldíos.
- Nomenclatura y numeración urbana.
- Cualquier otro servicio de carácter general no retribuable con una contribución especial.

CAPITULO II

CONTRIBUYENTES Y RESPONSABLES

ARTICULO 109°: (*) Son contribuyentes los propietarios poseedores a título de dueño y/o adjudicatarios de barrios construidos por instituciones oficiales nacionales, provinciales, municipales y/o instituciones privadas y los adquirentes en remate público. Las tasas que fija la Ordenanza Tarifaria Anual, serán pagadas aun cuando el inmueble se encuentre deshabitado, tenga o no frente a la vía pública, sea o no de utilidad a su propietario o aunque no se haga uso del servicio, cualquiera sea la forma en que se preste, ya sea continua o discontinua, total o parcialmente.

(*) Conforme texto art. 1° de la Ordenanza N° 4910/03 B.O. 10/06/03

CAPITULO III

BASES PARA LA DETERMINACIÓN DEL MONTO DE LA TASA

ARTICULO 110°: (*) Las tasas retributivas de servicios prestados a la propiedad raíz se determinarán tomando como base el avalúo municipal al que se aplicará la alícuota o valor que fije la Ordenanza Tarifaria. Si el valor que resulta de la aplicación de la alícuota es inferior al valor de la tasa mínima que fije anualmente la Ordenanza Tarifaria, se aplicará este último.

El avalúo municipal estará integrado por el valor del terreno, al que se le adicionará el de las mejoras.

(*) Conforme texto art. 1° de la Ordenanza N° 1974, B.O. 01/02/80.

ARTICULO 111°: (*) La valuación del terreno se efectuara, en función de la superficie y del valor base correspondiente fijado por la Ordenanza Tarifaria. A tal fin divídase el Departamento en nueve (09) zonas cuyos límites se describen en el plano Anexo I.

(*) Conforme texto art. 1° de la Ordenanza N° 3248, B.O. 12/06/92.

ARTICULO 112°: La valuación del edificio se practicará en función de la superficie cubierta, discriminando la misma de acuerdo con la categoría de la edificación y los valores bases respectivos fijados por la Ordenanza Tarifaria.

ARTICULO 113°: (*) Conformación del avalúo municipal. Formularios de categorización:

- A. Establézcase como Avalúo Municipal de las Mejoras Edilicias de un bien inmueble, el que resulte de la sumatoria de los avalúos de mejoras que para cada una de ellas resulte, según su categorización, antigüedad, y la superficie cubierta existente.
 - a) **Cálculo Avalúo por Mejora:** Superficie Cubierta por Valor m2 Construcción
Se calculará un Avalúo por cada mejora en la que se verifiquen distinta categoría y/o antigüedad de la misma.
 - b) **Cálculo Avalúo por Mejoras Totales:** Sumatoria de todos los Avalúos por Mejoras existentes en el terreno.
- B. Establézcase como Avalúo Municipal Total de un bien inmueble, el que resulte de la suma del Avalúo Total de Mejoras y del Avalúo del Terreno.
- C. Adóptese como formularios oficiales y obligatorios para la determinación del puntaje y categorías de las mejoras edilicias a los BIC 7 y BIC 8 vigentes en Catastro de la Provincia por el Anexo IV de la Ley Provincial 6247, los que se agregan como Anexo I.
- D. Establézcase una nueva escala de Puntajes y Categorías según la siguiente tabla, los que variarán de 0 a 120 puntos, dependiendo exclusivamente de la calidad de los materiales que intervienen.

PUNTAJE		Vivienda de Ladrillo		Vivienda de Adobe		Galpón Ladrillo		Galpón Adobe	
		CAT	COEF	CAT	COEF	CAT	COEF	CAT	COEF
20	29	6	0,40 por Z	12	0,10 por Z	17	0,30 por Z	22	0,10 por Z
30	49	5	0,60 por Z	11	0,20 por Z	16	0,55 por Z	21	0,25 por Z
50	69	4	0,80 por Z	10	0,35 por Z	15	0,70 por Z	20	0,35 por Z
70	89	3	1,00 por Z	9	0,40 por Z	14	0,85 por Z	19	0,45 por Z
90	109	2	1,50 por Z	8	0,60 por Z	13	1,00 por Z	18	0,60 por Z
110	120	1	2,00 por Z	7	0,80 por Z				

Siendo la Variable "Z" el Valor Promedio establecido por m2 de superficie cubierta tipo.

- E. Establézcase la obligatoriedad de la confección de estos formularios en todos los expedientes donde figuren Obras con superficie cubierta proyectada o existente.
- F. A los efectos del punto A y hasta que se actualice la información disponibles en Dirección de Catastro, se tomarán los registros existentes en la Categoría que revisten, los que serán actualizados conforme se vayan mejorando los datos disponibles

(*) Texto conforme al Artículo 1° de la Ordenanza N° 4909/02.

ARTICULO 114°: (*) Las propiedades comprendidas en zonas 04 a 09 cuya superficie sea de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) o mayor, las comprendidas en zonas 02 y 03 cuya superficie sea de diez mil metros cuadrados (10.000 m²) o mayor y las comprendidas en zona 01 cuya superficie sea de cien mil metros cuadrados (100.000 m²) o mayor se valuarán tomando los metros de frente por los primeros cincuenta (50) metros de profundidad al 100% del valor de zona establecido por este Código y la Ordenanza Tarifaria, y el resto de la superficie al 35% de dicho valor.

(*) Conforme texto art. 1° de la Ordenanza N° 3248, B.O. 12/06/92.

(*) Cuando una propiedad tenga frente a más de una calle, el valor se determinará de la siguiente manera:

- a) en caso que los frentes den a calles de distinta valuación, se tomará el de mayor valor.
- b) en caso que los frentes den a calles de igual valor se tomará el de mayor longitud.

(*) Texto incorporado por el art. 2° de la Ordenanza N° 4211/97, B.O. 09/02/98.

ARTICULO 115°: Los avalúos podrán ser modificados por el Organismo Fiscal en los siguientes casos:

- 1) Por unificación, división o accesión,
 - 2) Por construcción, ampliación, refacción, modificación, demolición o cualquier clase de hechos o circunstancias que modifiquen los elementos tenidos en cuenta para la determinación del avalúo.
 - 3) Cuando se compruebe un error u omisión.
- La modificación producida en el avalúo deberá ser notificada al contribuyente.

ARTICULO 116°: Los avalúos podrán ser actualizados en cualquier momento por el Departamento Ejecutivo, en barrios, zonas o calles por consideraciones económicas o urbanísticas que influyan sobre los valores establecidos.

ARTICULO 117°: (*) A los efectos de la aplicación del presente Código se considerará baldío a todo inmueble que carezca de edificación real o funcional o cuya superficie cubierta resulte inferior al 10% de la superficie total del mismo, salvo que, teniendo una superficie mayor de quinientos metros cuadrados (500 m²):

- a) Se encuentre cultivado en forma efectiva, con ajuste a algunos de los casos descriptos en artículo 122° de este Código Tributario.
- b) Sin estar cultivado, la superficie NO edificada constituye un accesorio imprescindible para la actividad que se desarrolla en el mismo (Actividad Económica inscripta y correctamente habilitada, con cuenta de comercio al día).
- c) Se encuentre destinado en forma efectiva a parques y/o jardines en buen estado de conservación, con ajuste a algunos de los casos prescriptos en el artículo 122° de este Código Tributario.
- c) Se encuentre destinado a actividades deportivas de Clubes o Centros Deportivos con Personería Jurídica.
- d) Terrenos considerados **Baldío** que posean cierre perimetral reglamentario, de acuerdo a la normativa Municipal vigente y además presentar buen estado de conservación e higiene.

(*) Conforme texto art. 1° de la Ordenanza N° 5130, B.O. 31/01/2005.

ARTICULO 118°: Los inmuebles que no estén comprendidos en la zonificación de valores de la tierra, establecidos en el art. 111° del presente Código y que den frente a calle pública que sea límite de zona, se valuarán a los efectos del cobro de tasas de la siguiente manera: la superficie que surja de multiplicar los metros de frente por 50 metros de profundidad al valor de la zona límite, siempre que esta operación resulte igual o inferior a la superficie del inmueble.

ARTICULO 119°: (*) A los efectos de la tributación de los terrenos considerados baldíos, la Ordenanza Tarifaria determinará:

- a) Los Valores de la Tierra de acuerdo con la división del Departamento en las zonas determinados por el Art. 111 de este Código y sus modificaciones.
- b) Siete (7) alícuotas diferentes, a saber:
 - b1) Baldíos menores de 500 m² **SIN Cierre** reglamentario y/o **SIN Vereda**.
 - b2) Baldíos que se encuentran en perfecto estado de higiene **CON Cierre** y **CON Vereda** reglamentarias, conforme a las normas vigentes, Código de Edificación, Decreto Municipal N° 261/79, debiendo contar con puerta o portón de acceso con llave o candado.
 - b3) Baldíos mayores de 500 m², sin superficie cubierta.
 - b4) Baldíos mayores de 500 m², con superficie cubierta funcional menor del 10% de la superficie del terreno.
 - b5) Para terrenos de cualquier superficie, considerados Baldíos, que estén contenidos en un terreno de mayor, tal como un complejo habitacional, Condominio, loteo o Fraccionamiento de características cerradas, cuyas calles internas sean privadas o públicas de acceso restringido, SI el terreno que contiene a las parcelas individuales, se verifican las condiciones impuestas por el inciso b2 de ésta Norma, Todos los terrenos internos, considerados Baldíos, cualquiera sea su superficie, adoptan automáticamente esas características de cierre y vereda.
 - b6) Para los terrenos menores de 500 m² de sup. considerados baldíos que posean frente a pasillos, toman las características que posea éste en su frente a la calle.
 - b7) Para los terrenos menores de 500 m² de sup. considerados baldíos que se encuentren enclavados (para ser anexados), tomarán las características del lindero al que se anexarán.

(*) Conforme texto art. 1º de la Ordenanza N° 5249/05, B.O. 31/03/06.

ARTICULO 120º: En los casos de inmuebles que se encuentren en trámite de fraccionamiento y urbanización, se procederá de la siguiente manera:

- a) Primera actuación municipal con antigüedad menor de tres (3) años al 1 de enero del corriente año, se determinará el aforo como edificado.
- b) Primera actuación municipal con antigüedad entre tres (3) y cinco (5) años al 1 de enero del corriente año se determinará el aforo considerando edificado el 50% de la superficie y baldío el restante 50%.
- c) Primera actuación municipal con antigüedad mayor de cinco (5) años, se valorará el inmueble según sus características físicas de acuerdo con las disposiciones generales establecidas en el presente código, para inmuebles de esa naturaleza.

ARTICULO 121º: Los cultivos no importarán modificación del avalúo municipal, el que se establecerá según el valor del terreno que le corresponda.

ARTICULO 122º: (*) Los Terrenos Cultivados, Forestados, Parquizados y/o Jardines que se encuentren en buen estado de conservación, se clasificaran teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- a) Superficie de terreno con cultivo, forestación, parquización y/o jardines que sea igual o mayor del **80%** de la superficie total del predio excluida la ocupada por los edificios.
- b) Superficie de terreno con cultivo, forestación, parquización y /o jardines que se encuentre entre el **50%** y el **80%** de la superficie total del predio excluida la ocupada por los edificios.

- c) Inmuebles parquizados o a parquizar cuyo libramiento al Uso Público se haya convenido con la Municipalidad, en los lapsos así establecidos y en los periodos en que se verifique su existencia y conservación.

(*) Conforme texto art. 1º de la Ordenanza N° 5130, B.O. 31/01/2005.

ARTICULO 123º: (*) El aforo para el calculo de tasa de los inmuebles que se indican a continuación, se determinará aplicando el cincuenta por ciento (50%) del valor de los terrenos que fije anualmente la Ordenanza Tarifaria, sin perjuicio de que puedan encuadrarse en otros regímenes establecidos en el presente código:

- 1) Los inmuebles baldíos de propiedad particular, destinados parcial o totalmente a servidumbres de tránsito o uso público.
- 2) Los inmuebles que por causas geomorfológicas o de fuerza mayor se encuentren imposibilitados, de ser explotados económicamente.

(*) Conforme texto art. 1º de la Ordenanza N° 1974, B.O. 01/02/80

ARTICULO 123º bis: (*) Quedan eximidos de los derechos establecidos en el presente título las instituciones civiles deportivas, sin fines de lucro y con personería jurídica, que faciliten gratuitamente en forma permanente, sus instalaciones para la educación física y deportiva.

(*) Conforme texto art. 1º del Decreto Provincial N° 956/81, B.O. 06/07/81

ARTICULO 124º: Cuando en una propiedad dos o más de sus partes resulten independientes entre sí por su constitución física y/o construcción, aunque sea uno solo el propietario, se podrá practicar de oficio la división del padrón, considerándose independientes las parcelas resultantes, al solo efecto del pago de las tasas.

ARTICULO 125º: Cuando dos o mas inmuebles de un mismo titular por su constitución física, modalidad de uso y funcionalidad, constituyan una unidad y no exista razón legal para mantener separados los padrones, se podrá practicar la unificación de oficio o a petición de parte, al solo efecto del cobro de las tasas.

ARTICULO 126º: En el caso de empadronamiento, fijado el avalúo y la tasa respectiva por la comuna, será notificado a los interesados. Pasados los cinco (5) días desde la notificación, sin que se interponga reclamo, el mismo se tendrá por consentido. La determinación será practicada mediante resolución fundada del Organismo Fiscal, la que deberá ser notificada por algunas de las formas previstas por el artículo 102º del presente Código.

ARTICULO 127º: (*) La normativa sobre los inmuebles que se encuentren clasificados como Baldío sin superficie cubierta, en el que se inicie una Obra nueva cuya superficie cubierta proyectada sea mayor del 10% de la superficie del terreno, será la que a continuación se apunta:

- ° La Dirección de Obras Privadas deberá comunicar mediante nota o listado a la Dirección de Catastro de todos los inicio de Obra Nueva donde se solicite la 1era. Inspección, por zanjeo y arranque de columnas, detección de habitabilidad, extensión de certificado de habitabilidad, extensión de certificado de Final de Obra, indicando Padrón de la Propiedad y fecha de la solicitud, esta comunicación deberá ser inmediata respecto de cada acto apuntado.
- ° La Dirección de Catastro clasificará al Padrón Involucrado en la clase “Obra en Construcción”, quedando de este modo actualizados los registros que sirven de base para el cálculo de la tasa por servicios.
- ° La clase otorgada tendrá vigencia a partir del Semestre de aforo siguiente a la fecha de solicitud de la 1era. Inspección y regirá por el término de 4 Semestres de aforo consecutivos, caducando automáticamente cuando se cumpla dicho plazo o se detecte estado de habitabilidad o final de obra municipal, lo que suceda primero.
- ° Cumplidos los 4 semestres de aforo consecutivos se deberá verificar el estado de avance de la construcción, la que podrá estar:

- a) No Techada.
- b) Techada No habitable.

Para el caso a) se clasificará en “Clase Baldío” según le corresponda.

Para el caso b) se establece una clasificación de “Terminación de Obra”, la que llevará una alícuota de 4 por mil sobre el valor del terreno libre de cubiertas, desde esta fecha en adelante y por el término de 4 semestres más, donde se verificará el estado, y de persistir el estado b) aumentará el 6 por mil sobre el valor del terreno libre de cubiertas, quedando en esta alícuota hasta que se verifique la habitabilidad o final de obra.-

(*) Texto conforme al art. 1º de la Ordenanza N° 4897/02 B.O. 04/04/03.

ARTICULO 128º: La división de edificios bajo el régimen de propiedad horizontal (Ley 13512), no dará lugar a la rectificación de la valuación municipal vigente, la que se determinará para cada unidad, multiplicando el avalúo total del inmueble por el porcentaje adjudicado a éstas en la planilla de división en propiedad horizontal.

ARTICULO 129º: Las modificaciones de los avalúos regirán a partir de la fecha en que se haya producido el hecho que las determina.

En los casos de inexistencia de documentación que acredite con precisión tal circunstancia, se procurará la acreditación por instrumentos accesorios (contratos privados, facturas, declaración jurada de testigos o dictamen técnico competente). Como consecuencia de ello, los contribuyentes quedan obligados al pago de las diferencias que surjan una vez practicadas las liquidaciones definitivas que serán notificadas y cuya cancelación deberá efectuarse dentro de un término de treinta (30) días.

CAPITULO IV

TRANSFERENCIAS E HIPOTECAS

ARTICULO 130º: Todas las transferencias o adjudicaciones de bienes inmuebles, sean totales o parciales, así como las hipotecas que se constituyan sobre ellos, situados en jurisdicción de la comuna, deberán ajustarse a las siguientes normas:

- a) Deberán abonarse todas las deudas que se hayan originado en relación al inmueble que se transfiere o grava, incluido el trimestre en el cual se inicia el trámite de la transferencia o constitución de la hipoteca.
- b) Deberá darse cumplimiento a todas las reglamentaciones que sobre el particular dicte la comuna por ordenanza o decreto del Departamento Ejecutivo.

ARTICULO 130º BIS: (*) Facúltase al Organismo Fiscal, con los recaudos que reglamente el Departamento Ejecutivo, a autorizar la constitución o trasferencia de derechos reales sobre inmuebles y su inscripción con deuda por tributos municipales siempre que se cumplimenten los siguientes requisitos:

- 1) Constitución de plan de facilidades de pago regularizando las deudas tributarias que surjan por todo concepto, o constituido el mismo, que se encuentre sin adeudar períodos pendientes.
- 2) Constancia de manifestación expresa de asunción de la deuda que pueda resultar por parte del adquirente.

La asunción de deuda no libera el enajenante quien será solidariamente responsable por ella ante el Organismo Fiscal. Asimismo, el escribano interviniente será solidariamente responsable frente a la Dirección de Rentas, si autoriza el acto sin dar cumplimiento a las obligaciones impuestas por esta normativa.

(*) Conforme texto del art. 2º de la Ordenanza N° 4211/97, B.O. 09/02/98.

ARTICULO 131°: Los escribanos públicos que intervengan, en la formalización de actos de transmisión de dominio de inmuebles ubicados en jurisdicción del municipio, están obligados a asegurar el pago de los impuestos, tasas o contribuciones por mejoras que resulten adeudarse, quedando facultado a retener los importes necesarios de fondos de los contribuyentes. Los escribanos que no cumplan con la disposición precedente, quedarán solidaria e ilimitadamente responsables frente a la Municipalidad de tales deudas. Las solicitudes de deudas pedidas por los escribanos a la Municipalidad, deberán ser entregadas a los mismos en un plazo no mayor de diez (10) días, a partir de la fecha de presentación.

Todas las solicitudes de "Certificación de Libre Deuda" que tuvieran entrada y no fueran reclamadas por el solicitante, así como aquellas que adjunta la liquidación adeudada, se hubieran entregado y no fueran utilizadas por el profesional a sus efectos, pierden su validez a los sesenta (60) días de solicitadas debiendo en tal caso iniciarse una nueva solicitud sujeta a los mismos requisitos. Las sumas retenidas por los escribanos deberán ingresar a la Municipalidad dentro de los diez (10) días hábiles de efectuada la retención bajo apercibimiento de incurrir en defraudación fiscal.

Dentro del plazo previsto por el art. 36°, inc . c) del presente Código y bajo sus mismos efectos y sanciones, los escribanos actuantes en escrituras, traslativas de dominio de inmuebles ubicados dentro del radio municipal, deberán presentar ante la oficina de Catastro Municipal, una minuta que contenga las referencias del nuevo titular del dominio.

El plazo expresado se computará a partir de la fecha de anotación de la transferencia por el Registro de la Propiedad Raíz de la Provincia.

CAPITULO V

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 132°: Las peticiones de los contribuyentes que tengan por objeto solicitar el reencuadramiento de sus inmuebles dentro de lo previsto por el presente Código, para el pago de las tasas retributivas por servicios a la propiedad raíz, deberán presentarse para ser consideradas en término, dentro de los treinta (30) días contados a partir de la publicación de la Ordenanza Tarifaria y previa cancelación de todos los importes adeudados, de acuerdo con las disposiciones vigentes. En el término comprendido entre la fecha de presentación de la nota y la fecha de notificación de la resolución, el contribuyente deberá hacer efectivo el pago de las tasas correspondientes a los trimestres cuyo vencimiento se opere en dicho lapso según las normas que rijan a ese momento.

A partir de la fecha de notificación, en un plazo de quince (15) días se deberá cancelar el reajuste de los trimestres vencidos; posteriormente se cobrarán los recargos e indexaciones correspondientes.

En las presentaciones realizadas fuera de término se deberá cancelar lo adeudado a esa fecha y una vez notificado el reajuste, el mismo se abonará con los recargos e indexaciones vigentes al momento del pago respecto a la fecha de entrada en vigencia de la Ordenanza Tarifaria.

A los efectos de la consideración de las solicitudes a que se refiere el presente artículo, deberá el interesado adjuntar oportunamente la información y/o certificación que fundamente su pedido.

TITULO II

DERECHOS DE EDIFICACION Y DE OBRAS EN GENERAL

CAPITULO I

SERVICIOS COMPRENDIDOS

ARTICULO 133°: Deberá solicitarse permiso a la Municipalidad, mediante los formularios aprobados por el Departamento Ejecutivo que se proveerán con cargo a los Interesados, por los servicios municipales técnicos de:

- a) Estudio de planos y demás documentos.
- b) Inspección y verificación en la construcción e instalaciones de edificios, sus modificaciones, ampliaciones y reparaciones.
- c) Inspección y verificación de toda clase de construcciones o instalaciones en el cementerio del Departamento.
- d) Inspección y verificación de instalaciones de anuncios en la vía pública.
- e) Inspección y verificación de instalaciones de redes cloacales, agua, eléctricas, o cualquier otro motivo que necesite la remoción de pavimento o veredas.
- f) Inspección y verificación de demoliciones.
- g) Inspección y verificación de urbanizaciones, construcción y otras relacionadas con éstas.

ARTICULO 134°: Los derechos que deban pagarse por los conceptos mencionados en el artículo anterior, serán fijados en una alícuota, importe fijo o mínimo por la Ordenanza Tarifaria Anual en cada caso.

CAPITULO II

CONTRIBUYENTES

ARTICULO 135°: (*) Son contribuyentes los propietarios de los inmuebles donde se realicen las construcciones e instalaciones y solidariamente quienes las efectúen.

(*) Conforme texto art. 2° de la Ordenanza N° 2787, B.O. 30/11/88.

CAPITULO III

BASES PARA LA DETERMINACIÓN DEL MONTO DEL DERECHO

ARTICULO 136°: El aforo para el pago de los derechos del presente título se determinará mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

(*) *Sup Cubierta X Coeficiente X M*

Siendo la tabla que sirve de base para el cálculo de los montos en concepto de Aforos para el pago de los derechos de edificación y obras en General, la siguiente

PUNTAJE		VIV DE LADRILLO		VIVIENDA DE ADOBE		GALPON LADRILLO		GALPON ADOBE	
		CAT	COEF	CAT	COEF	CAT	COEF	CAT	COEF
20	29	6	1,00 por M	12	0,50 por M	17	0,50 por M	22	0,10 por M
30	49	5	1,10 por M	11	0,60 por M	16	0,75 por M	21	0,20 por M
50	69	4	1,15 por M	10	0,70 por M	15	1,00 por M	20	0,30 por M
70	89	3	1,25 por M	9	0,80 por M	14	1,25 por M	19	0,40 por M
90	109	2	1,50 por M	8	0,85 por M	13	1,50 por M	18	0,45 por M
110	120	1	2,00 por M	7	1,00 por M				

(*) Texto conforme al artículo 2° de la Ordenanza N° 4909/02.-

(*) La variable "M" es el valor promedio por metro cuadrado de superficie cubierta establecido por el Banco Hipotecario Nacional para las viviendas del plan "Malvinas Argentinas" o equivalentes y vigente al primer mes del trimestre anterior a aquél en el cual la documentación esté en condiciones para que se practique el aforo.

Cuando se carezca del citado valor, se actualizará el último que tuviese vigencia por medio de los números índices del precio de la construcción, emitido por la Cámara Argentina de la Construcción o el Instituto Nacional de Estadística y Censos, en el orden establecido.

La categorización de edificios se producirá según el puntaje establecido en el artículo 113° del presente Código.

(*) Conforme texto art. 1° de la Ordenanza N° 1974, B.O. 01/02/80

(*) Para las piletas de bodegas se tomara como Vm2. el cuarenta por ciento (40%) del valor vigente en la Ordenanza Tarifaria Anual para la categoría tres (3).

Análogo temperamento se seguirá para piletas con otros destinos, que cuenten con cubiertas accesibles.

Para las piletas de natación o descubiertas en general se tomará como Vm2 el treinta por ciento (30%) del valor vigente en la Ordenanza Tarifaria Anual para la categoría tres (3).

Las cubiertas o edificios que se proyecten construir por sobre las construcciones descriptas tributarán el derecho de construcción conforme a lo establecido en las demás normas de este Código.

(*) Conforme texto art. 1º del Decreto Provincial N° 956/81, B.O. 06/07/81.

ARTICULO 137º: Si durante la ejecución de la obra se efectúan ampliaciones y/o modificaciones, el aforo total será reajustado de acuerdo con la nueva categoría que le corresponda, con y por dichas ampliaciones y/o modificaciones. Dicho reajuste se aplicará únicamente si las modificaciones y/o ampliaciones determinan un monto del derecho superior al establecido originalmente.

ARTICULO 138º: Para la determinación de la tasa se aplicarán las disposiciones vigentes al momento de ingreso de la documentación, salvo que la misma fuese incompleta o incorrecta, en cuyo caso se aplicarán las disposiciones vigentes al momento de completarse o corregirse aquélla.

Igual criterio se seguirá para las ampliaciones y/o modificaciones tramitadas en el curso de las obras originarias o cuando el interesado efectúe el cambio de proyecto.

ARTICULO 139º: Para las obras que, por sus características funcionales, consten de unidades constructivas de distintos destinos o usos (lo que hace que sean comprendidas en más de una categoría), el monto total del derecho de construcción será la suma de los determinados separadamente para cada unidad, con arreglo a la clasificación establecida en el artículo 113º del presente Código.

ARTICULO 140º: (*) En las refacciones, obras menores y construcciones no previstas, el aforo para el cálculo del derecho de construcción se determinará en base a la octava parte (1/8) del costo real de la obra que surja del cómputo y presupuesto que el profesional actuante y/o propietario presente al solicitar el permiso de construcción.

En ningún caso el presupuesto podrá ser inferior al ochenta por ciento (80%) del que resulte de aplicar los valores promedios de precios y materiales de construcción y la planilla de jornales que emite el Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia (Departamento de Estadísticas y Costos).

Se utilizarán los valores vigentes en el momento en que se efectúe la determinación del derecho. De no existir los mismos, se actualizarán los últimos vigentes por medio de los números índices de la Cámara Argentina de la Construcción o del Instituto Nacional de Estadística y Censos, en el orden establecido.

El aforo determinado por este artículo no podrá ser menor al obtenido mediante la aplicación del artículo 136º del presente Código para una superficie cubierta de diez (10) metros cuadrados con D = 8 y categoría 1ª.

(*) Conforme texto art. 1º de la Ordenanza N° 1974, B.O. 01/02/80.

CAPITULO IV

PLAZO DE PAGO

ARTICULO 141º: (*) El pago del derecho será previo al otorgamiento del permiso mencionado en el artículo 133º y deberá realizarse dentro de los quince (15) días hábiles posteriores la notificación pertinente.

(*) Conforme texto art. 1º del Decreto Provincial N° 956/81, B.O. 06/07/81.

CAPITULO V

SANCIONES

ARTICULO 142º: (*) El incumplimiento total o parcial de lo dispuesto en el artículo 133º de este Código determina la obligación de abonar los derechos de construcción que establezca la ordenanza vigente al momento de detectarse la infracción, más un incremento sobre los mismos, de acuerdo con los porcentajes y circunstancias que se detallan en los siguientes incisos:

- 1) Del doscientos por ciento (200%), si las obras tuviesen principio de ejecución o fueren terminadas con anterioridad al otorgamiento del permiso municipal solicitado, encontrándose el mismo en trámite.
- 2) Del cuatrocientos por ciento (400%), si las obras clandestinas terminadas o en la ejecución fuesen declaradas espontáneamente por los responsables.
- 3) Del setecientos por ciento (700%), si las obras clandestinas terminadas o en ejecución fuesen detectadas de oficio por los agentes municipales.

(*) Conforme texto art. 1º de la Ordenanza N° 1974, B.O. 01/02/80.

ARTICULO 143º: En caso de que se desvirtúe la categoría, superficie y/o presupuesto de las obras a realizar, con el objeto de eludir parcialmente el pago de los derechos, éstos sufrirán un incremento de hasta el doscientos por ciento (200%) sobre el total del aforo.

CAPITULO VI

DESISTIMIENTO

ARTICULO 144º: (*) Cuando previo al otorgamiento del permiso de construcción se desista de una obra, después de haber sido estudiados los planos, se abonará el derecho por estudio de planos fijado en la Ordenanza Tarifaria Anual. Cuando el desistimiento sea de una construcción o instalación que no requiera planos se abonará el veinte por ciento (20%) del derecho de construcción que le correspondería de realizarse la obra.

(*) Conforme texto art. 1º del Decreto Provincial N° 956/81, B.O. 06/07/81-

ARTICULO 145º: (*) Se considerará que se ha producido desistimiento tácito cuando, con anterioridad al otorgamiento del permiso de construcción, se produzcan las siguientes circunstancias:

(*) Conforme texto art. 1º del Decreto Provincial N° 956/81, B.O. 06/07/81.

- a) Falta de comparencia del propietario, profesional o empresa y/o responsables, dentro de los treinta (30) días corridos a partir de la última actuación y/o notificación.
- b) No rectificación de las observaciones transcurridos sesenta (60) días de realizadas.
- c) La falta de pago que fija la ordenanza dentro del plazo estipulado en el artículo 141º.

CAPITULO VII

LOTEOS

ARTICULO 146º: Por estudio y aprobación de planos de loteos, se abonarán los derechos que establezca la Ordenanza Anual Tarifaria. Asimismo abonarán un sellado por división de parcelas. Este derecho deberá ser abonado dentro de los treinta (30) días hábiles de aprobado el parcelamiento.

ARTICULO 147º: El cobro de los derechos para la aprobación de planos de loteos, se efectuará tomando como base o índice para su liquidación, los m². a lotear, excluidos los destinados a calles, ochavas, espacios verdes y reserva municipal .

ARTICULO 148º: A los efectos de la valuación municipal, las parcelas o fracciones cuyos propietarios hayan iniciado las instrucciones del loteo, se considerarán desde

ese mismo momento como terreno libre de toda mejora, baldío, procediéndose al foro correspondiente .

CAPITULO VIII DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 149º: Antes de otorgar la habilitación, los técnicos municipales efectuarán una inspección de la nueva obra realizada para verificar si lo especificado en la documentación presentada al solicitar el permiso o la documentación según obra si hubiera habido modificaciones, se ha cumplido. En el caso de no coincidir con lo realizado, se obligará al propietario a abonar la diferencia de los derechos de construcción que surjan, previa aprobación de las modificaciones conforme a las disposiciones vigentes.

ARTICULO 150º: Cuando se haya satisfecho lo establecido en el artículo anterior, se otorgará la habilitación de la obra.

ARTICULO 151º: Cuando se presenten características no previstas en los artículos respectivos, los técnicos municipales podrán encuadrarlas por analogía, en los incisos de dichos artículos que a su criterio correspondan.
Cuando un inmueble, por sus características constructivas, pueda encuadrarse en más de una categoría, se tomará siempre la de mayor valor.

ARTICULO 152º: Se considerará reanudación del trámite cuando:

- a) Se reinicie el de una actuación en el cual se haya dispuesto el archivo por obra paralizada, exceptuándose aquellas actuaciones que cuentan con período de archivo superior a un año.
- b) Se reinicie el trámite de toda documentación incluida en el desistimiento estipulado en el artículo 145º, antes de que transcurran noventa (90) días desde la fecha de su ingreso al archivo.

Pasados los términos especificados precedentemente, se considerará caduco el permiso de construcción, por lo que deberá solicitarse nuevamente dicho permiso y abonar por segunda, vez los derechos de construcción con arreglo de lo establecido en el artículo siguiente. Si se reinicia el trámite de una documentación dentro del plazo estipulado en el inciso b) y no se hubiese hecho efectivo el pago de los derechos de construcción, éstos deberán reajustarse de acuerdo con las disposiciones vigentes al momento de reanudarse el trámite aplicando el mismo criterio que el del artículo 138º.

ARTICULO 153º: En caso de que se hubieran abonado los derechos parcial o totalmente, y siempre que se trate de la obra originaria, aquellos se ajustarán con arreglo a las disposiciones vigentes en el momento en que se realicen las gestiones.

Solamente se reconocerá el 50% de los derechos de revisión de planos en aquellos casos en que al solicitarse nuevamente el permiso de construcción el proyecto no contenga modificaciones respecto del aprobado, y siempre que las disposiciones vigentes al momento de la nueva revisión no obliguen a introducir cambios o modificaciones de los mismos.

Para las obras paralizadas en terminación, se deberá presentar el cómputo de los trabajos faltantes, indicándose el porcentaje de los mismos sobre el total de la obra. Dicho porcentaje se multiplicará por el aforo que se determine para la construcción en cuestión. Igual criterio regirá para el cambio de techo. Para cambio de estructuras de techo y/o entrepiso, se deberán presentar presupuestos de dichos trabajos a los efectos de aforar los derechos que por estudio de cálculo correspondan siguiéndose el criterio del artículo 140º para la determinación del aforo.

ARTICULO 154º: Para toda obra que no modifique la superficie cubierta del inmueble deberá acompañarse cómputo y presupuesto de los trabajos a realizar.

ARTICULO 155º: Todos los cómputos y presupuestos sin excepción deberán ser presentados en planillas separadas, suscriptos por el profesional actuante y/o propietario, y deberán ser supervisados por la Dirección de Obras Privadas, la que verificará si se ajusta a lo dispuesto por el artículo 140º.

ARTICULO 156°: (*) Derogado .

(*) Conforme texto art. 2° de la Ordenanza 1974, B.O. 01/02/80.

ARTICULO 157°: Los derechos de inspección de construcción o refacción en general en cementerio no serán de aplicación cuando se realicen trabajos de pintura, reparación o revoque, demolición de ornamentos, impermeabilización de muros o techos, cambio de vidrios, dar pátura de bronce, reparación de techos, grietas y trabajos de conservación que no alteren la capacidad, la estructura o la distribución de piletas o mausoleos.

ARTICULO 158°: Cuando se solicite permiso de demolición se deberá adjuntar a la documentación reglamentaria, un pagaré a la vista por la suma que fije la Ordenanza Tarifaria, en concepto de fondo de garantía para la ejecución y/o reparación de cierres y veredas reglamentarias y limpieza y/o nivelación del terreno. Esta garantía será devuelta una vez que el solicitante termine los trabajos en forma reglamentaria.

En caso de incumplimiento de los trabajos y plazos reglamentarios, la garantía se ingresará a Tesorería en concepto de multa, realizándose los trabajos por administración y con cargo a la propiedad.