



27 NOV 2017

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: MODIFICA  
ANEXO I ORDENANZA FISCAL 2374-CM-12.720-17-17  
720-17-17

## ANTECEDENTES

- Constitución Nacional, artículo 41.
- Constitución de la Provincia de Río Negro, artículos 70 y 84.
- Carta Orgánica Municipal, artículos 11; 14 inciso 3; 20 inciso 2; 29 inciso 23; 175 al 193 y 213.
- Ordenanza 2810-CM-16: Modifica Anexo I y Anexo II Ordenanza Tarifaria 2374-CM-12.
- Ordenanza 2809-CM-16: Modifica Ordenanza Fiscal 2374-CM-12.
- Ordenanza 2750-CM-16: Modifica artículo 2º Ordenanza Fiscal 2374-CM-12. Exención tasas ex combatientes Malvinas.
- Ordenanza 2713-CM-16: Modifica Anexo I y Anexo II Ordenanza Tarifaria 2374-CM-12.
- Ordenanza 2712-CM-16: Modifica Ordenanza Fiscal 2374-CM-12.
- Ordenanza 2501-CM-14: Consolida Ordenanzas Fiscales. Módulo fiscal.
- Ordenanza 2486-CM-13: Modificación Ordenanza Fiscal 2374-CM-12 y Ordenanza Tarifaria 2375-CM-12.
- Ordenanza 2428-CM-13: Modifica Anexo I de la Ordenanza Fiscal 2374-CM-12.
- Ordenanza 2408-CM-13: Modifica Ordenanza Fiscal base imponible artículo 97º del Anexo I, ordenanza 2374-CM-12.
- Ordenanza 2397-CM-13: Modifica los artículos 127º; 345º; 347º; 349º y 350º del Anexo I de la ordenanza 2374-CM-12.
- Ordenanza 2375-CM-12: Ordenanza Tarifaria.
- Ordenanza 2374-CM-12 y sus modificatorias
- Ordenanza 1611-CM-06: Proceso Presupuestario de la Municipalidad de San Carlos Bariloche.
- Ordenanza 669-CM-91: Reglamento de Contabilidad Municipal.

La Ordenanza Fiscal 2374-CM-12 establece los procedimientos para la determinación, liquidación, fiscalización y pago de todos los tributos fiscales de competencia municipal.

La Carta Orgánica Municipal en su artículo 100° establece: "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".

Es la Carta Orgánica de la ciudad la que describe que la naturaleza del Municipio de San Carlos de Bariloche constituye una comunidad humana con autonomía plena, unidad territorial, identidad cultural, social, política, jurídica y económica, vinculada mediante lazos de vecindad y arraigo. Su fin natural y esencial es propender al bien común, mediante la participación de sociedad y gobierno en la definición y satisfacción de las necesidades del conjunto.

Asimismo, es la Carta Orgánica de la ciudad la que cita en el Capítulo Único dentro de las Funciones y Competencias Municipales a la planificación y la regulación del desarrollo urbano de la ciudad.

En consonancia es preciso detallar los conceptos novedosos introducidos en la presente ordenanza que hacen a la aplicación de las normas fiscales y a la armonización del desarrollo urbano de la ciudad.

**Desarrollos Urbanos (loteos):**

Que en consonancia con las recientes incorporaciones que la Provincia de Río Negro hiciera en el Código Fiscal para los fraccionamientos de parcelas que superen un límite objetivo de 30 lotes, se advierte necesario armonizar con la normativa provincial a los efectos de promover el desarrollo de esa actividad particular mediante prácticas que son proclives a transparentar las operaciones de compra y venta de lotes entre privados, otorgando a su vez mayor seguridad jurídica a los compradores al permitirles el acceso registral con los beneficios potenciales que crediticiamente ello implica.

Que en tal sentido, se ha previsto implementar -de la misma manera que lo ha hecho el Código Fiscal en su Título V para el Impuesto Inmobiliario, Art. 23 y 34- una dinámica de liquidación que no desaliente al desarrollador a transparentar las operaciones comerciales asociadas a una

3

mayor fracción de su propiedad permitiéndole abonar la tasa de servicios municipales sobre la mayor fracción por un plazo de tres (3) ejercicios fiscales, siendo este un tiempo razonable de ejecución de las obras de infraestructura y de concreción de las operaciones comerciales derivadas del fraccionamiento. En tal sentido, el desarrollador deberá presentar una declaración jurada ante la Dirección de Catastro de la Municipalidad -o la que la reemplace en el futuro- que exponga la situación dominial de los lotes, siendo que al momento de enajenar más del 75% de los mismos -o superado el límite temporal- la dinámica liquidatoria pierde operatividad, comenzando a tributar cada inmueble por separado la tasa de servicios municipales.

Que siendo preciso entonces, colaborar con la transparencia en las operaciones comerciales de compra y venta de lotes en la jurisdicción, considerando a su vez el beneficio de registración inmediata para el adquirente y su posible gestión de un crédito hipotecario, se han incorporado esta práctica de liquidación tributaria que promueve un ámbito transaccional de mayor seguridad jurídica, en especial para las familias que acceden a su solución habitacional.

Que habiendo evaluado el impacto sobre la recaudación en la tasa respectiva, se ha establecido que el mismo es neutro al comparar lo acontecido con la práctica habitual de los desarrolladores de no registrar los planos de mensura hasta tanto no cuentan con la mayor cantidad de lotes vendidos -cuestión temporal que en general se encuentra comprendida en el plazo previsto para el beneficio-, siendo que en dicho plazo el desarrollador seguiría tributando sobre la mayor fracción.

Que por lo tanto, no habiendo disminución sobre la recaudación y ante las ventajas comparativas en materia de seguridad jurídica y transparencia de las operaciones, en estricta armonía tributaria con lo previsto para tales operaciones por el Código Fiscal de la Provincia de Río Negro, se advierte necesario y oportuno incorporar la liquidación de la tasa en particular, receptando con ello una solución a los vecinos de la ciudad que recurren al mercado inmobiliario local para dar solución a su necesidad habitacional en forma privada.

#### Zona Céntrica definida por Desarrollo Urbano:

Que a los efectos de considerar en una zona específica de la ciudad el desarrollo y crecimiento urbanístico, el que sucede en consonancia con las nuevas prácticas residenciales que suman densidad a sectores que desde el origen fundacional comparten actividades comerciales y residenciales, es preciso que la normativa tributaria específica colabore en el sentido y

dirección que la dinámica de la nueva vida urbana imprime. Para ello, la Secretaría de Desarrollo Urbano ha establecido una delimitación específica de la zona centro, en la cual advierte la existencia de actividades comerciales que colisionan con la nueva densidad que los desarrollos inmobiliarios han incorporado con el paso del tiempo y sobre la que se pretende profundizar en un futuro. Es así que se han receptado las consideraciones pertinentes desde el planteo urbanístico y la planificación de la ciudad por la autoridad de aplicación para que algunas actividades en particular deban ser alentadas o promovidas en forma integral para su desarrollo en la periferia de la zona establecida.

Que en este contexto, las actividades que se encuentran en la actualidad emplazadas en este área, aun en vigencia de sus habilitaciones comerciales colaboren con la solución, mediante una modificación de sus coeficientes, en relación al perjuicio que esta colisión de actividad simultánea genera en la actual vida urbana. Por ello, actividades de gran porte, de venta de camiones, camionetas, autos (nuevos y/o usados), auto partes de vehículos, lavaderos de autos, talleres mecánicos, recambio de lubricantes para el automotor, venta al por mayor de artículos y/o materiales para la construcción deben necesitar y progresivamente desarrollarse en zonas diferentes a la establecida por la Secretaría de Desarrollo Urbano.

Que en el sentido propuesto por la Secretaría de Desarrollo Urbano, y siendo de conocimiento general el conflicto urbanístico que estas actividades generan en el centro neurálgico de la ciudad, donde de acuerdo a la potencialidad de los servicios que existen en el mismo, se advierte inequívocamente que la actividad que debe imperar es la minorista. Y ello en perfecta armonía con la nueva vida urbana residencial y con el turismo, el que también debe contar con creciente oferta para nuevos desarrollos. Que siendo la pretensión de que estas actividades puedan ir trasladando paulatinamente su localización a sectores de la ciudad en los que en la actualidad no convivan con la densidad poblacional de la zona establecida, para el caso de que pretendan sostener la actividad en su actual emplazamiento deben necesariamente sufrir un incremento en sus coeficientes de liquidad tributaria. Ello en virtud de que existe una incompatibilidad urbana que se pretende desalentar, promoviendo con ello otros sectores de radicación de actividades en la ciudad.

Que teniendo como objetivo central que la actividad comercial que pudiendo desarrollarse en otro sector de la ciudad y que actualmente obstaculice el normal desarrollo de la vida urbana en el sector definido por la autoridad de aplicación - bajo una premisa de planificación territorial, por su porte, característica, etc., soporte una incidencia en la tasa de servicios por el perjuicio que en el desarrollo urbano diario

genera. Para ello, la Secretaría de Desarrollo Urbano promoverá la regularización de las actividades comerciales paulatinamente en toda la ciudad, siendo la Secretaría de Hacienda la que debe reglamentar mediante el uso de las herramientas tributarias y aplicar la armonización fiscal que posibilite el desarrollo de la planificación pretendida como eje temático urbano.

De las actividades y estado de inmuebles en la zona céntrica definida por la  
Secretaría de Desarrollo Urbano.

a) Concepto de Ociosidad en inmuebles:

Que en consideración armónica con la estructuración y desarrollo de actividades residenciales y comerciales minoristas o turísticas en esta nueva zonificación céntrica y neurálgica establecida, la Secretaría de Desarrollo Urbano, advirtiendo que existe un número significativo de inmuebles, con mejoras o sin ellas y que sin embargo por la zona en que se encuentran los mismos, existe en concepto de acceso a servicios e infraestructura urbana y un potencial sobre su destino, éstos por inequívoca decisión del particular propietario se encuentran ociosos.

Que en este sentido, es preciso advertir que aún para los casos en que los inmuebles se encuentren cercados, con o sin mejoras, con obras paralizadas sin demostrar signos de continuidad, aún con mejoras pero desocupados por largos periodos de tiempo, aún con carteles de estar en venta o en alquiler sin tener movilidad aparente, los mismos se encuentran en una zona neurálgica de la ciudad que les otorga una potencialidad real, sin que la misma sea aprovechada por el particular y perjudicando a la ciudad al generar un vacío urbano.

Por ello, ante la necesidad de aprovechar los servicios y las obras de infraestructura que la ciudad posee para este sector, se advierte necesario contar con herramientas que alienten a la generación de actividades sobre estos inmuebles, los que se encuentran ociosos por decisiones particulares. Que hasta la fecha de la presente, este tipo de inmuebles no se encontraba alcanzado por el Impuesto sobre los inmuebles sin mejoras, cuestión que amerita ser revisada para desalentar la existencia de lotes, con o sin mejoras que no presentan avances en su ocupación definitiva y que generan con el paso del tiempo vacíos urbanos en una zona neurálgica de la ciudad que tiene todas las posibilidades.

A las luces y bajo las consideraciones de reconocer sobre la zona delimitada por la Secretaría de Desarrollo Urbano como neurálgica para la ciudad -por la potencialidad que reviste la misma en concepto de acceso a servicios y obras de infraestructura-, si se pretendiera sostener el concepto de cierre de temporada, aun desconociendo la realidad y práctica actual del sector, implica admitir un perjuicio concreto a este sector exclusivo de la ciudad. Nótese que en el cierre de temporada existe un significativo número de comercios, hoteles, locales gastronómicos, locales balneables y empresas de servicios al turismo los que - amparados en esta

En este sentido, mantener en vigencia el concepto de cierre por temporada para permitir acciones de refacción, remodelación, vacaciones del personal, siendo que el mismo para muchos casos se toma en su extensión máxima de 5 meses (casi la mitad del periodo calendario anual), es ir en contra del comportamiento actual del sector que plantea la necesidad de que los comercios y servicios de turismo mantengan actividad ininterumpida.

Por ello se advierte necesario revisar este concepto a la luz de la práctica turística actual, en la cual la afluencia del turista ocurre en forma constante casi durante todo el año.

Sin embargo, manteniéndose en la práctica tributaria local la posibilidad de utilizar el cierre por temporada, esto ha devenido en abstracto al considerarse que la temporada es en general casi todo el periodo calendario anual, no solo en el invierno como sucediera en sus comienzos.

Que si bien nuestra ciudad se ha erigido como destino turístico por excelencia en la temporada invernal desde su origen, situación que la posiciona en el mundo como destino invernal de práctica de deportes de nieve, lo cierto es que con el paso del tiempo ha cambiado significativamente el comportamiento del turismo. En tal sentido, ya no existe solo una temporada en la cual la ciudad es receptora de turistas, al contrario la actividad y la demanda del sector turística es constante a lo largo del año calendario.

#### b) Cierre por temporada:

Por lo tanto, es preciso redefinir el hecho imponible del impuesto libre de mejoras a los efectos de incluir este tipo de inmuebles que generan aspectos desolados en el sector neurálgico de la ciudad, cuando los mismos poseen toda la potencialidad que les otorga el acceso a los servicios y a las obras de infraestructura para realizar sobre los mismos los límites establecidos por los usos y de acuerdo a los indicadores urbanísticos vigentes.

posibilidad de hacer reparaciones y dar licencia a su personal - se mantienen sin actividad, en muchos casos en su máximo temporal. A su vez, esta práctica no solo genera en la ciudad un aspecto fantasmagórico (comercios, hoteles, locales gastronómicos, locales bailables y empresas de servicios al turismo) cerrados por varios meses en esta zona neurálgica de la ciudad, sino que también genera una baja significativa en la oferta de servicios, aumentando el precio ante eventuales excesos de demanda o en un extremo la inexistencia del servicio a prestar al turista.

Por lo tanto, y en un sentido armónico con la dinámica de planificación urbana que se pretende incorporar a esta zona exclusiva de la ciudad, sostener la vigencia del concepto de cierre por temporada, no solo se encuentra alejada del comportamiento actual del sector turístico -el que ya no tiene solo una temporada exclusiva-, sino que también desalienta al resto de las actividades comerciales que se encuentran abiertas todo el año, que apuestan a su actividad y asumen el riesgo económico asociado para ello, colaborando con la oferta de servicios durante todo el año calendario.

Por último, es necesario destacar que conjuntamente con la incorporación de estos conceptos, el contenido del Anexo I en todo su articulado ha sido revaluado y revisado en su integridad a fin de adecuar el texto que en varios institutos presentaba algunas inconsistencias o incompatibilidades o que resultaba confuso para su aplicación o incongruente con la realidad jurídico tributaria.

AUTOR: Intendente Municipal, Ing. Gustavo Gennuso.

COLABORADOR: Secretario de Hacienda, Cdr. Diego Quintana.

El proyecto original N° , con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día de de 2017, según consta en el Acta N° . Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE  
SANCIONA CON CARÁCTER DE

ORDENANZA

Art. 1º) Se reemplaza el anexo I de la ordenanza Fiscal 2374-CM-12 por el Anexo I que se acompaña a la presente.

Art. 2º) Se encomienda al Departamento de Digesto y de Informática Legislativa la consolidación normativa de la presente ordenanza.

Art. 3º) La presente entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación.

Art. 4º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.

Dr. QUINTANA DIEGO DANIEL  
Secretario de Hacienda  
Resolución Nº 6739-I-2017  
Municipalidad de S.C. de Barileghe

Ing. GUSTAVO GENNUSO  
Intendente  
Municipalidad de S.C. de Barileghe

MARCO GARRINO  
Jefe de Oficina  
Municipalidad de S.C. de Barileghe