

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE YERBA BUENAORDENANZA Nº 015

VISTO: La necesidad de proceder a realizar una revaluación inmobiliaria para normalizar la percepción de las tasas por parte de la Municipalidad de Yerba Buena, sobre los inmuebles de la Jurisdicción; Y

Que es atribuciones del Honorable Concejo Deliberante legislar sobre la misma conforme la Ley 5529

CONSIDERANDO: Que es necesario disponer las normas que establezcan un régimen de valuaciones de inmuebles para ser empleados por los departamentos técnicos de la Municipalidad de Yerba Buena.

Que es conveniente actualizar los valores que fueron establecidos con anterioridad, ya que se ha registrado una gran dispersión de ellos y se puede observar grandes diferencias entre los contribuyentes con un sistema que permita incorporar las mejores que producen en los inmuebles, con un criterio racional igualitario;

Que el rápido crecimiento de la población y de la edificación en la zona ha generado valorizaciones que no pueden seguir siendo evaluados mediante índices de actualización que no reflejan adecuadamente el fenómeno producido.

Que el art. 109 del Código Tributario Municipal establece que "La base imponible está constituida por la avaluación fiscal del inmueble establecido por la Municipalidad...";

Por ello,

EL CONCEJO DELIBERANTE
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA
TITULO I
DE LA COMPETENCIA

ARTICULO PRIMERO: Autorízase a la Secretaría de Obras y Servicios públicos, por intermedio de sus oficinas de Catastro y Edificación Privada, a realizar el revaluo de los terrenos y edificaciones siguientes normas establecidas en el TITULO II.-

TITULO II
Del método valuatorio
A valor de Edificación

ARTICULO SEGUNDO: Fijanse cuatro categorías, según el tipo de edificación, de acuerdo con el siguiente detalle:

- Categoría A: Obras Económicas de interés social
- Categoría B: Obras Económicas comunes.
- Categoría C: Obras tipo standards mejoradas.
- Categoría D: Obras de características especiales.

ORDENANZA

015

ARTICULO TERCERO: Las categorías adoptadas surgen de las establecidas por el Concejo Profesional de la Ingeniería, Arquitectura y / Agrimensura, para vivienda de hasta 50 m² por la categoría A, de hasta 120 m² de superficie cubierta para la categoría B, de hasta 200 m² cubiertos para la categoría C y mas de 200 m² de superficie construida para la categoría D.-

ARTICULO CUARTO: Para todas las contrucciones que no estén contempladas en el artículo 29 se adptarán los valores establecidos por el Concejo Deliberante, para cada caso en particular y aquellas / que no se encuentran expresamente consignadas serán asimiladas a las ya tipificadas.-

ARTICULO QUINTO: Para valuar las contrucciones se procederá del / siguiente modo:

- a) Se procederá a constatar la existencia de edificación en el inmueble.-
- b) Se calculará la superficie construida y se categorizará la edificación tomándose como base la / declaración jurada presentada por el propietario y/o lo relevado directamente por la Municipalidad
- c) Se efectuará el producto entre los factores superficie y valor por metro cuadrado cubierto para la categoría que corresponda.-
- d) Se depreciará en un 1,5 % por cada año de antigüedad de la construcción, pudiendo llegarse a un depreciación máxima de 75 %, en cincuenta años, lo que implica un valor residual del 25 %.
- e) Los valores para el metro cuadrado correspondiente cada categoría, serán establecidas anualmente mediante ordenanza por la Municipalidad.

B) Valor del Terreno.

ARTICULO SEXTO: Las valuaciones de los terrenos se realizarán siguiendo el procedimiento descrito a continuación:

- A) Se calculará la superficie del terreno, se obtendrá en función de sus dimensiones, el coeficiente de / ajuste que correspondiere, de la tabla de frente y fondo confeccionada por Oficina de Catastro de la Municipalidad.
- B) Se multiplicarán los factores superficie, coeficiente de ajuste y valor del metro cuadrado correspondiente a la ubicación del terreno, consignado en el plano de valores confeccionado anualmente por oficina de Ca-

ALDERETE
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
VERBA BUENA

SAR HEREDIA
SECRETARIO
CONCEJO DELIBERANTE
VERBA BUENA

castro de la Municipalidad.

ARTICULO SEPTIMO: Cuando el inmueble posea una superficie mayor de 2.500 mts. cuadrados de terreno, se tomará el valor del metro cuadrado que figura en el plano de valores, en función de su ubicación se multiplicará este valor por la superficie y por el factor 0,4. Esta reducción del 60% con respecto al valor unitario del lote tipo (15m x 30m) se realiza considerando las erogaciones necesarias para dotar al inmueble de la infraestructura correspondiente, en caso de fraccionarse.-

ARTICULO OCTAVO: En el caso de terrenos rurales consignados en el plano de características de uso del suelo como sector Nº 5, hasta tanto la Municipalidad establezca, previo estudio, la metodología a seguir para valuarlos, se utilizarán como bases impositivas las valuaciones emitidas por la Dirección General de Catastro.

ARTICULO NOVENO: La valuación total del inmueble resultará de la adición de los valores obtenidos para el terreno y la edificación

ARTICULO DECIMO: Forman parte de la presente Ordenanza estas disposiciones: una tabla de coeficientes de ajuste en función del frente y fondo del terreno; un plano de valores unitarios de los terrenos de la circunscripción y los valores de las categorías I, II, III y IV de edificación para el año 1984.-

ARTICULO ONCEAVO: CUMPLASE, PUBLIQUESE.

ARTICULO DECEAVO: COMUNIQUESE, COPIESE Y ARCHIVESE.-

JULIO CESAR HEREDIA
SECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE YERBA BUENA



CARLOS ALBERTO ALDERETE
PRESIDENTE
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE YERBA BUENA