



MUNICIPALIDAD DE DINA HUAPI
PROVINCIA DE RIO NEGRO
Poder Ejecutivo

Dina Huapi, 08 de marzo de 2023

RESOLUCIÓN 025/INT/2023

VISTO:

Carta Orgánica Municipal

Ordenanza 692-CDDH-2022

CONSIDERANDO:

Que la Carta Orgánica Municipal dispone entre las atribuciones de la Intendente municipal promulga y publicar las ordenanzas, reglamentándolas en caso de corresponder, sin alterar su espíritu.

Que, se encuentra vigente la Ordenanza 692-CDDH-2022, "Ordenanza Fiscal y Tarifaria", la que implica el esqueleto de las disposiciones fiscales del Municipio, como así también las tarifas por tasas, contribuciones, gravámenes, derechos, por solo mencionar algunas.

Que, en atención a la Tasa de Desarrollo Urbano y Servicios Retribuidos, posee diferentes factores de incidencia para su cálculo, como ser zona, metraje y estado constructivo.

Que, originalmente, existían en el cuerpo de la Ordenanza Fiscal 002/04 las categorías baldíos, limpios y forestados, con planos, con planos de interés social. Dicha ordenanza históricamente había sido modificada y actualizada en cuanto a los montos (apéndice tarifario), generando una superposición de cuerpos normativos que impedía la certeza para el contribuyente. A partir un análisis de las dificultades que imponía aquella forma de trabajo, es que desde el Poder Ejecutivo, se elaboró una nueva Ordenanza Fiscal y Tarifaria, que constituyera un único marco normativo para la cuestión, y que se agjionara a las necesidades y realidades actuales, ya que en veinte años, muchas situaciones se han modificado, y merecían ser incorporadas por la norma.

Que la actual segmentación obedece a un acabado análisis de la situación constructiva general, pretendiendo contemplar todas las posibilidades, de un modo equitativo.

Que, conforme la norma vigente y de acuerdo a los cambios de una localidad en constante crecimiento como es Dina Huapi, se han dispuesto las categorías con planos y final de obra, con planos, limpios y forestados, baldíos y antirreglamentarios, y cada una de ellas

contempla un valor diferente, ya que quien posea edificaciones en cumplimiento de la norma, o un terreno sin edificar, pero en buen estado de conservación, abonara menos en concepto de TDU que aquel que ha edificado en contravención de la normativa, o que posea un terreno baldío.

Que, incluso una misma categoría, puede alcanzar diferentes situaciones, veamos, la categoría antirreglamentario, por definición, es abarcativa de todo el universo de situaciones que se den, en materia constructiva "fuera de reglamento", es decir, fuera de la norma, o incumpliendo la misma parcial o totalmente. Ahora bien, no es lo mismo poseer una edificación que incumpla los parámetros objetivos de Área de Implantación (AIM), Factor de ocupación Total (FOT) o Factor de Ocupación de Superficie (FOS), sin respetar superficies, linderos, etcétera, a quien, por ejemplo, ha construido un galpón de jardín de pequeñas dimensiones, que no constituya vivienda, sin haber presentado los planos de relevamiento del mismo, o se encuentre emplazado invadiendo retiros. También encontramos situaciones como las alcanzadas por la Ordenanza 334-CDDH-2018, "Plan de Regularización de construcciones no declaradas", en la que los contribuyentes que se acogieron a la misma declararon edificaciones, y en algunos casos, los relevamientos fueran visados como antirreglamentarios.

Que, en este contexto, no se puede igualar la situación de un contribuyente con visado antirreglamentario de aquel que ha edificado omitiendo todas las disposiciones vigentes, y , es sin dudas de gran utilidad, puesto amplía las posibilidades para considerar con más detalle una parcela particular en forma concreta, efectiva e individualizada. La recategorización de predios depende entonces exclusivamente de la voluntad y compromiso del contribuyente con la norma.

Que, dispuestas que son las categorías, resulta necesaria la reglamentación de las mismas, a los fines de dar acabado detalle a las condiciones que diferencian a unas de otras, y en beneficio de los contribuyentes, ya que la segmentación de las mismas, propende a una aplicación más justa de la tasa de desarrollo urbano y servicios retribuidos.

Que, es potestad de la Intendente Municipal reglamentar las Ordenanzas, tal como se mencionó al inicio.

Por lo tanto, en uso de las atribuciones que le fueron conferidas:

LA INTENDENTE DE DINA HUAPI RESUELVE

Artículo 1º) REGLAMENTAR el artículo 71 de la Ordenanza 692-CDDH-2022 en relación a las categorías, disponiendo en consecuencia los siguientes parámetros de segmentación:

1. **CON PLANOS Y FINAL DE OBRA:** Construcción terminada y certificada
2. **CON PLANOS:** también denominado "MEJORAS CON PLANOS": Lotes con planos aprobados y/o visados, en buen estado de conservación, es decir, con mantenimiento.

3. **LIMPIOS Y FORESTADOS:** también denominado "MEJORAS SIN PLANO": Admite dos posibilidades
 - a. Lote limpio y forestado sin construcciones,
 - b. Lote con obra clandestina, sin planos, pero que cumpla retiros.
4. **BALDÍOS:** También denominado "SIN MEJORAS": Lote Baldío sin tratamiento. El cerco perimetral, en tanto el terreno no presente medidas de conservación, no constituye una mejora.
5. **ANTIRREGLAMENTARIO:** Contempla diversas situaciones
 - a. **ANTIRREGLAMENTARIO:** Lote con obra sin plano, y fuera de la normativa, en cualquier etapa constructiva.
 - b. **ANTIRREGLAMENTARIO LEVE:** Se dan tres opciones
 - i. Parcelas con obras antirreglamentarias existentes y empadronadas bajo ordenanza 334-CDDH-2018.
 - ii. Parcelas con planos de relevamiento de obra antirreglamentaria.
 - iii. Parcelas que cuenten con depósito de jardín o semicubierto para vehículo, ubicado en zonas antirreglamentarias (invadiendo retiros).

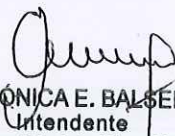
Artículo 2º) A los fines de la aplicación de la norma, entiéndase por "depósitos de jardín" a toda aquella edificación que con superficie máxima de nueve metros cuadrados (9.00 m²); posea solamente instalación eléctrica, constituya un solo galpón (sin subdivisiones), esté emplazado fuera del AIM, y tenga como destino cochera o guardado de elementos de jardinería, enseres en general. Queda excluida edificación que tenga como posible uso "vivienda", sea permanente o temporal.

Artículo 3º) REFRENDA la presente el Jefe de Gabinete y la Secretaria de Obras y Servicios Públicos.

Artículo 4º) Regístrese, comuníquese, tómese razón, cumplido archívese.


Téc. **M. GRESSANI**
Sec. Obras y Servicios Públicos
Municipalidad de Dina Huapi


ARMANDO OMAR CAPÓ
Jefe de Gabinete
Municipalidad de Dina Huapi


Arq. **MÓNICA E. BALZEIRO**
Intendente
Municipalidad de Dina Huapi


LUZ E. FARIAS
Secretaria Administrativa
Concejo Deliberante de Dina Huapi

BOLETÍN OFICIAL
Mes de Entradas
Concejo Deliberante de Dina Huapi

Fecha 4/03/23
Hora 12.25

