Sr Sebastian RAIMONDO

S / D

C/C Intendente Municipal

Ref.: Reclamo por incremento desproporcionado

e infundado de Tasas Municipales de Mensura

De mi mayor consideración:

Me dirijo a Ud., en mi carácter de representante de la **Camara de Constructores de VLA**, a fin de **formular formal reclamo** respecto del **NOVEDOSO E ILEGAL incremento aplicado a las tasas municipales vinculadas a visacion mensuras,**

Dicha información nos ha llegado de **boca los Agrimensores de VLA,** que se han encontrado con este atropello y abuso de la TASA MUNICIPAL, el cual resulta **arbitrario, desproporcionado e infundado,** afectando de manera directa la razonabilidad de las tasas, lo anunciado mediáticamente, y durante el proceso de doble lectura previsto en la COM, afectando gravemente a la seguridad jurídica de los contribuyentes y de inversores y constructores.-

Según la información oficial, INFORMADA EN PERIODO DE DOBLE LECTURA Y DE LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN LOCAL, el ajuste general previsto por el Municipio **para el presente período fiscal 2025 ascendía al 61%,** en línea con el índice inflacionario informado por el propio Departamento Ejecutivo.

Sin embargo, la **tasa de mensura** fue incrementada en más de un **500%**, sin justificación técnica ni económica que lo respalde, configurando un **aumento exorbitante y carente de sustento normativo, y siendo desproporcionado respecto a municipios vecinos (SMA y Junin de los Andes).**

Tal proceder vulnera los principios de **razonabilidad, proporcionalidad y legalidad tributaria** establecidos por los artículos 17 y 19 de la Constitución Nacional, así como los de la Constitución Provincial de Neuquén, y la propia **COM (Carta Orgánica Municipal)** , que exigen que toda carga impositiva responda a parámetros objetivos y fundados en criterios de costo real del servicio o actividad administrativa.

En este sentido, solicito al **Concejo Deliberante:**

1. Que se **revisen y reconsideren los valores fijados** para la tasa de mensura en la ordenanza tarifaria vigente, ya que no solo se aumentó el valor del punto sino que también se aumentaron los puntos determinados para dicha tasa, lo que implica un doble aumento.

Scanned with CamScanner

2. Que se **requiera al Departamento Ejecutivo Municipal** la fundamentación técnica y económica que haya motivado el aumento solicitado y aplicado por el CD.
3. Que, en su caso, se **disponga la corrección y restitución de los montos excesivos** y se adopte un criterio de actualización razonable y acorde al resto de los tributos municipales.

Entiendo que mantener un incremento de tal magnitud, sin justificación y muy por encima del promedio de actualización de tasas, **atenta contra la equidad tributaria, desalienta la actividad profesional y perjudica a los particulares** que deben realizar trámites técnicos indispensables como mensuras, subdivisiones o regularizaciones dominiales.

TASAS COMPARATIVAS DE SAN MARTIN DE LOS ANDES

	VLA	SMA	Aumento
PH de 14 UF	$8.925.0000	$ 442.427	Aprox 2019%
Loteo de 20	$ 12.750.000	$ 1.075.000	Aprox 1186%

CUADRO COMPARATIVO VLA

	2023(Ord 4026+3884+3781)	2024 (Ord 4127	2025 (Ord 4263)	Aumento %.
Valor Punto	3,4	10,5 (210%)	17 (61%)	161%
Tramitación Mensuras	1.026 puntos	1.026 puntos	2.261 Puntos	220%
Visado lamina	2.464 puntos	2.464 puntos	4.620 puntos	187 %
+ de 10 lotes	20.000 puntos	20.000 puntos	37.500 puntos	187 %
Valor N	193	513 (265%)	1250 (243%)	243%

De este cuadro claramente deja en evidencia el **engaño que se ha realizado a la Sociedad Angosturense**, al publicitar un aumento de las tasas del 61% cuando en realidad al aumentar la base imponible en un promedio del 200% luego le aplica un 61% lo que acarrea aumentos que llevan a 5 veces el valor de las tasas.-

De la simple lectura durante los últimos 4 años la cantidad de puntos se mantuvo fija, aumentando solo el valor del punto (Tarifarias) y para 2025 se aumentaron ambos, generando las siguientes ecuaciones que son claramente CONFISCATARIAS, y no respetan los principios constitucionales citados.-

El ejemplo es claro, **en una mensura de 20 unidades funcionales** de una mensura que tenia un costo de $ 4.200.000 en 2024, la misma mensura se elevo a $ 12.750.000 en 2025

El incremento desproporcionado de la tasa de mensura **no sólo carece de sustento técnico, juridico, constitucional o económico,** sino que además **genera consecuencias negativas directas** sobre el orden catastral, la gestión territorial y el desarrollo y la planificación local.

Scanned with CamScanner

El **alto costo de las mensuras** desincentiva la presentación de **trámites de subdivisión, unificación o regularización parcelaria**, produciendo un efecto contrario al interés público que las normas municipales deberían promover, y en claro perjuicio final del erario municipal, que no tendrá las parcelas resultantes.

Como resultado, numerosos propietarios y profesionales se verán **imposibilitados de avanzar en procesos de ordenamiento y registración dominial**, lo que deriva en:

- la **paralización de proyectos de loteo y desarrollo urbano.-**
- la **falta de actualización del catastro municipal.-**
- la **pérdida de ingresos futuros por tasas e impuestos** asociados a parcelas regularizadas,
- y la **persistencia de situaciones de informalidad registral** que obstaculizan la planificación territorial y la seguridad jurídica inmobiliaria.

INCUMPLIMIENTOS DEL CONCEJO DELIBERANTE

En el deber de contralor y tratamiento de los proyectos de tarifaria del PEM, vuestro cuerpo tiene el deber y obligación de analizar las tasas en su **progresión, proporción y equidad**, cuestiones que claramente adolece la determinación de las tasas para dichas mensuras.-

Asi la COM dice

Deberes y atribuciones del Concejo Deliberante: Artículo 94: El Concejo deliberante tiene los siguientes deberes y atribuciones: en su inciso 12 Sancionar ordenanzas que establezcan impuestos, tasas, derechos, aranceles, contribuciones, patentes, multas, derechos de uso y demás gravámenes que, **en forma equitativa, proporcional y progresiva, imponga a la población.**

Principios: Artículo 182. El sistema tributario y las cargas públicas municipales deben respetar los **principios constitucionales de la tributación: equidad, proporcionalidad y progresividad.** Los tributos municipales deben armonizarse con el régimen tributario provincial y nacional. El municipio propende a establecer sistemas de cooperación, administración y fiscalización conjunta de los gravámenes con el Estado provincial y nacional. Pueden fijarse estructuras progresivas de alícuotas, exenciones y otras disposiciones tendientes a graduar la carga fiscal para lograr el desarrollo económico y social de la comunidad.

Asimismo la Constitución Provincial reza:

Principios tributarios: Artículo 143 La legalidad, igualdad, equidad, proporcionalidad, progresividad, simplicidad, certeza y no confiscatoriedad, constituyen la base de los tributos y las cargas públicas, las que se establecerán inspiradas en propósitos de justicia y necesidad social.

Artículo 273 b. Crear recursos permanentes o transitorios estableciendo impuestos, tasas o cotizaciones de mejoras cuyas cuotas se fijarán **equitativa, proporcional y progresivamente, de acuerdo con la finalidad perseguida y con el valor o el mayor valor de los bienes o de sus rentas.** La facultad de imposición es exclusiva respecto de personas, cosas o formas de actividad lucrativa sujetas a jurisdicción esencialmente municipal, y concurrente con la del fisco provincial o nacional cuando no fueren incompatibles. Las cotizaciones de mejoras se fijarán teniendo en

Scanned with CamScanner

cuenta el beneficio recibido por los que deban soportarlas. No se podrá gravar la introducción de artículos de primera necesidad ni la construcción, ampliación, reparación o reforma de la vivienda propia.

En consecuencia, solicito al **al Concejo Deliberante**:

1. Que se **revise y rectifique** el incremento aplicado a la tasa de mensura, adecuándolo a parámetros razonables y acordes al resto de los tributos municipales, y de los ejidos linderos.
2. Que se **requiera al Departamento Ejecutivo** la **fundamentación técnica y económica** que haya motivado dicho aumento, justificando la determinación del COSTO-TASA, según la normativa, que pueda justificar el costo regulado.
3. Que se **disponga la restitución o compensación** de los montos percibidos en exceso y se restablezca un esquema de tasas **proporcional, equitativo y progresivo**, conforme lo exige la Carta Orgánica Municipal y Constitucion Provincial
4. Adapte el tarifario para que no patentice la confiscatoriedad de la presente tasa.-.

Entiendo que sostener un incremento carente de justificación, que quintuplica el porcentaje general aplicado, **lesiona la confianza pública y el principio de legalidad tributaria**, generando un perjuicio **para los profesionales, los vecinos y el propio Municipio, cuya función esencial es promover el desarrollo armónico y el ordenamiento territorial.**

En definitiva, el aumento desmedido termina **perjudicando tanto a los contribuyentes como al propio Municipio**, que ve reducida la actividad técnica, la recaudación sustentable y el cumplimiento de su función ordenadora del territorio.

Sin otro particular, y confiando en que este Cuerpo analizará con la seriedad que el tema merece la evidente desproporción detectada, en defensa del interés general y del cumplimiento de la normativa orgánica local saludo a Ud. atentamente.

Villa La Angostura, 8 de Octubre 2025.

UDECO
(Personería Jurídica en trámite)

Ruben M. Andrioni
20-17863836-0

Francisco Bortolino
20222479453

Faccini Anibal
20729086
MAKO SH

Estancia La Espera SRL 30-67280058-3

Manuel Soto
cuit. 20175412140

PRUCIA SRL
30715968053

Abohy SA
30-712136363

Facundo C.F. Caussra.
20-24720265-2

Concejo Deliberante
FECHA 09/10/2025
RECIBIDO
Valeria B. Vásquez
Pro Secretaria Parlamentaria
Concejo Deliberante Villa La Angostura

Scanned with CamScanner