

CONCEJO DELIBERANTE DE VILLA LA ANGOSTURA

Sr. Presidente

Dr. SEBASTIÁN RAIMONDO

S/D

Ref.: Incremento de tributos municipales para la zona del Cerro Belvedere

De nuestra consideración,

Los abajo firmantes somos propietarios de inmuebles ubicados la zona del Cerro Belvedere (Bº Epulafquen). En tal carácter, nos dirigimos a Ud. y por su digno intermedio al resto de los miembros del Concejo Deliberante, a fin de manifestar nuestra preocupación por el proyecto de Código Tarifario 2026, que actualmente se encuentra en estudio del cuerpo legislativo local.

Si bien el Departamento Ejecutivo Municipal ha manifestado públicamente que las tasas en Villa La Angostura aumentarán solo un 30%, un estudio preliminar indica que -la particular Contribución que grava nuestros inmuebles- aumentaría entre un 130% (en algunos casos) y un 450% (en otros).

Es de público y notorio conocimiento que la mayoría de nuestras propiedades no cuenta con servicios municipales (vgr. alumbrado público, tratamiento de residuos, mantenimiento de calles, provisión de agua corriente y seguridad forestal.), razón por la cual no tributan la Tasa por Servicios Pùblicos prevista por el Capítulo Primero del Título Primero del Libro Segundo del Código Fiscal Municipal. Por el contrario, tributan la Contribución legislada por el Capítulo Segundo del mismo y Libro Título del cuerpo legal citado; esto es: la Contribución Por Planteamiento y Desarrollo Urbano y Rural (en lo sucesivo: PLADESUR).

Sin perjuicio de la dudosa legitimidad del tributo en cuestión (sobre lo cual volveremos más adelante), entendemos que incrementar su alícuota en la forma proyectada por el Departamento Ejecutivo Municipal resulta irrazonable.

Hemos solicitado información al municipio respecto a los datos básicos del Código Tarifario (tanto los vigentes en otros años como del proyectado), a fin de comprender mejor la justificación de por qué la alícuota de PLADESUR proyecta un incremento semejante.

Muchas propiedades pertenecen a familias tradicionales de nuestro pueblo desde hace más de 50 años y no representan un desarrollo inmobiliario especulativo; por el contrario, han sido conservadas (incluyendo sus bosques) por generaciones.

Hemos visto lo ocurrido en otras zonas de Villa La Angostura y no deseamos seguir ese mismo camino.

## I.- DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

Las características comunes de tolas nuestras propiedades son: **1) Servicios públicos limitados o inexistentes; 2) superficies extensas; y 3) Valores inmobiliarios devastados como consecuencia de la ocupación ilegal del Lof Paichil Antreao (en adelante LPA).**

Veamos:

### **Servicios públicos limitados o inexistentes**

El alumbrado público, el tratamiento de residuos, el mantenimiento de calles, la provisión de agua corriente y la seguridad forestal finalizan en calle Traful al 737. Los inmuebles ubicados por encima de ese punto no reciben ningún servicio, excepto agua mediante camión cisterna.

Existe una red eléctrica clandestina únicamente en propiedades ocupadas por el LPA, quien también reciben agua dos veces por semana a través del mismo método.

Ahora bien, el hecho de que los inmuebles no gocen de los servicios indicados es, precisamente, lo que hace que no tributen la Tasa por Servicios Públicos sino PLADESUR. El "hecho imponible" del tributo en cuestión -legislado en los arts. 101 a 103 del Código Fiscal Municipal- son los beneficios directos y/o indirectos que reciben, emergentes de las obras de infraestructura comunitaria y de las planificaciones y estudios específicos de desarrollo, por un lado; mientras que el importe del tributo se liquida en forma anual por aplicación de una alícuota sobre la valuación fiscal del inmueble y con relación a la superficie de las parcelas, por el otro.

No es necesario dar mayores explicaciones respecto a la inexistencia de *beneficios directos y/o indirectos* que sean recibidos por nuestras propiedades derivados de *obras de infraestructura comunitaria, planificaciones y/o estudios específicos de desarrollo*.

Esto atenta contra el principio de legalidad y de reserva de ley en materia tributaria, establecido en la Constitución Nacional, en los arts. 4, 9, 17, 19, 28, 39, 52, 75 inc. 1º y 2º, 76, 99 inc. 2º y 3º; y -demás está decir- los tributos municipales deben respetar los principios constitucionales de la tributación.

Desde este punto de vista, podemos afirmar que **no hay hecho imponible**, en tanto y en cuanto el fisco municipal no puede acreditar cuáles son los beneficios directos y/o indirectos que nuestras propiedades reciben en la forma determinada por la norma que crea el tributo. Así, al **no haber hecho imponible, no hay tributo**. El hecho imponible es la situación de hecho descripta en la ley (arts. 101 Código Fiscal); es la causa que -al ocurrir- genera la obligación de pagar un tributo. En tal inteligencia, si esa situación no se da, la obligación de pago no nace. Es un principio de seguridad jurídica: si no ocurre el hecho previsto por la ley para gravar tributariamente, no se puede exigir su pago arbitrariamente.

## **Superficies extensas**

Lo que denominamos "Zona del Belvedere" no ha sido urbanizado y continúa siendo un bosque de primer crecimiento. Las extensiones de los lotes generalmente oscilan entre 1 y 20 hectáreas.

No existe una relación lógica entre el tamaño del lote y la cantidad de servicios recibidos que, recordemos, son inexistentes.

Un incremento en la contribución PLADESUR como el proyectado resulta irrazonable, porque no hay obras de infraestructura comunitaria, planificaciones y/o estudios específicos de desarrollo (en curso o proyectados) que así lo justifiquen.

## **Valores inmobiliarios devastados como consecuencia de la ocupación ilegal del LPA**

La gran mayoría de nuestras propiedades fueron ocupadas ilegalmente por el LPA a fines de 2005, con la connivencia de funcionarios municipales, provinciales y nacionales.

Afirmamos y enfatizamos la ilegalidad de la ocupación, puesto que en Villa La Angostura no existen registros históricos objetivos que acrediten una posesión indígena actual, tradicional y pública de tierras por parte de ninguna comunidad (y mucho menos del LPA). Las ocupaciones sólo se fundan en un reclamo territorial sin sustento legal, en base a un relato sin respaldo documental o histórico verificable, que no resulta suficiente para afectar nuestro derecho de propiedad.

Innumerables fallos judiciales han clarificado ya esta situación: 1) El LPA no es preexistente a Villa La Angostura; 2) La ocupación de la tierra no es ancestral ni tradicional,

No obstante, esta ocupación ha provocado la pérdida (prácticamente total) del valor inmobiliario de mercado de nuestras tierras. Sin perjuicio de la valuación fiscal que anualmente determine la Dirección Provincial de Rentas (que es la que, en definitiva, termina utilizando el Municipio), la realidad es que el valor de mercado es nulo, en virtud de la ocupación ilegal de la que somos víctimas.

## **II.- GRÁFICA DEL INCREMENTO**

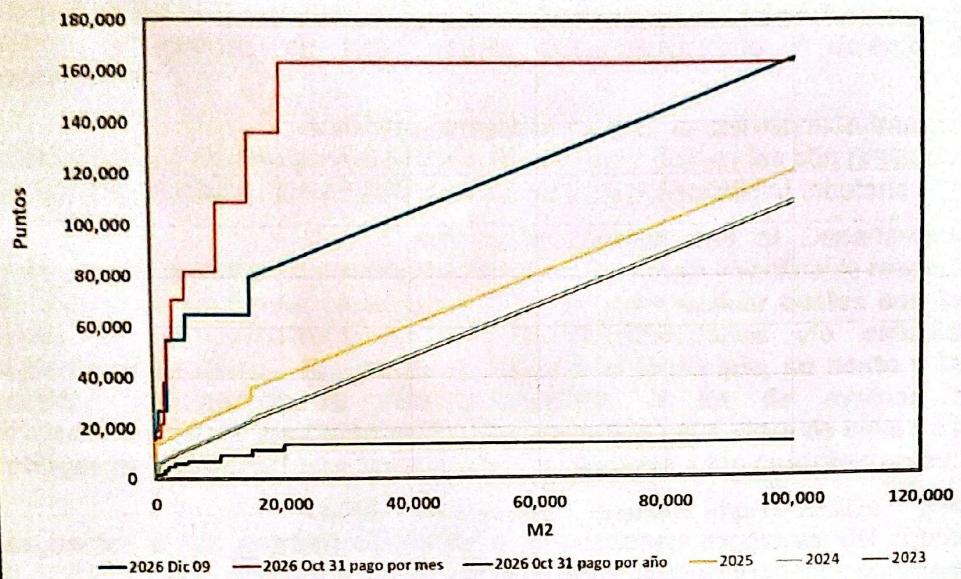
Los siguientes gráficos muestran el aumento desmedido del tarifario para PLADESUR, tanto en puntos como en pesos.

Las curvas de los gráficos representan los tarifarios de los años 2023, 2024, 2025 y las dos propuestas tarifarias para 2026.

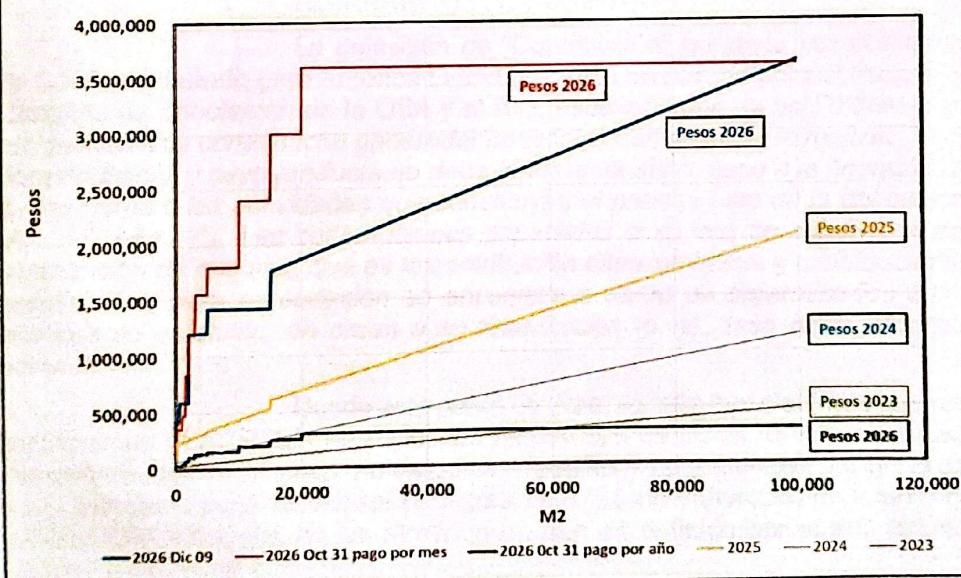
El tarifario de octubre de 2026 muestra dos curvas porque el Ejecutivo municipal confundió al Concejo Deliberante al presentar una tasa mensual en lugar del período habitual de un año.

No se notificó al Concejo Deliberante sobre este cambio, y esta falta de claridad debería considerarse inapropiada.

Puntos vs M2 por años 2023, 2024, 2025 y 2026



Pesos vs M2 por años 2023, 2024, 2025 y 2026



La curva azul representa el tarifario del 9 de diciembre.

Si comparamos los puntos de la curva azul (grafico arriba) con la curva amarilla correspondiente a 2025, podemos observar un salto desproporcionado en la obligación de pago a Pladesur. Este incremento en el pago de tasas es independiente de la inflación nacional.

¿Dónde está la justificación? En realidad, la justificación no existe. Fue determinado de manera arbitraria.

### III.- PETICIÓN

Solicitamos al Concejo Deliberante que el incremento proyectado por el Departamento Ejecutivo Municipal en el Código Tarifario bajo estudio del cuerpo, en tanto resulta desproporcionado y carente de razonabilidad.

Asimismo, entendemos que no corresponde trasladar a determinados contribuyentes el costo de servicios que no les son prestados, vulnerando principios elementales de equidad y proporcionalidad tributaria.

En tal sentido, requerimos que el Departamento Ejecutivo ponga a disposición información clara, completa y verificable respecto del destino de los fondos recaudados, a fin de poder evaluar cuáles son las obras de infraestructura comunitaria, planificaciones y/o estudios específicos de desarrollo que lleva adelante el Municipio, su costo y las partidas presupuestarias correspondientes, a fin de evaluar si verdaderamente se configura el "hecho imponible" que sirve de causa a la "obligación tributaria" que luego pretende cobrarse a los contribuyentes.

Dicha información resulta imprescindible para resguardar a los propietarios frente a liquidaciones excesivas del tributo PLADESUR, cuya aplicación, en ausencia de transparencia y criterios objetivos, deviene irrazonable.

### IV.- RESERVA DE DERECHOS

La definición de "Contribución" brindada por el Modelo de Código Tributario para América Latina (MCTAL) preparado para el Programa Conjunto de Tributación de la OEA y el BID, establece que es un "Tributo cuya obligación tiene como hecho generador beneficios derivados de la realización de obras públicas y cuyo producto no debe tener un destino ajeno a la financiación de las obras o las actividades que constituyen el presupuesto de la obligación. (Art. 17, párr. 1º). Las contribuciones especiales a su vez se subdividen en: contribución de mejoras, que es la contribución especial típica, y contribuciones parafiscales, cuya recaudación se encuentra a cargo de determinados entes públicos no estatales, en orden a su financiación (p. ej., tasa de legalización notarial)."

Desde este punto de vista, es más que claro que quienes contribuimos PLADESUR no recibimos ningún tipo de obras de infraestructura comunitaria, planificaciones y/o estudios específicos de desarrollo por parte del municipio como para considerar configurado el "hecho imponible" generador de la obligación tributaria, en los términos en que es definido por el art. 101 del Código Fiscal Municipal.

Lo dicho atenta contra el principio de razonabilidad - derivado de los artículos 28 y 33 de nuestra Carta Magna- que importa, dentro de nuestro sistema constitucional, la exclusión de toda arbitrariedad o irrazonabilidad en el ejercicio de las prerrogativas de los poderes públicos. Esto quiere decir que existe un patrón, un criterio, un standard jurídico, que obliga a dar a la ley -y a los actos estatales de ella derivados inmediata o mediamente- un contenido razonable, justo, valioso, de modo que alguien puede ser obligado a hacer lo que manda la ley o privado de hacer lo que la ley prohíbe, siempre

que el contenido de esa ley sea razonable, sea justo, sea válido (conf. Bidart Campos, Derecho Constitucional, T II, págs. 118/119).

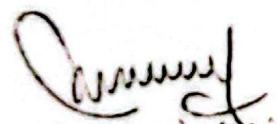
El tributo por sí carece de toda razonabilidad; y más aún carece de razonabilidad el incremento en su alícuota proyectado para 2020.

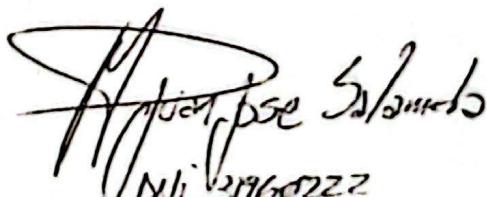
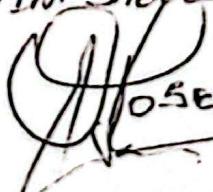
Reservamos desde ya el derecho de ocurrir ante la Comisión Federal de Impuestos a fin de que emita dictamen respecto a la legalidad de la contribución PLADESUR, como así también de accionar judicialmente en resguardo de nuestros derechos.

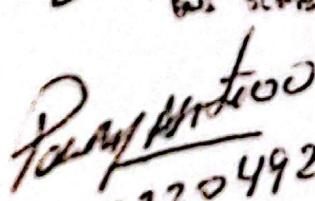
Sin otro particular, saludamos a Ud. y al resto de los señores y señoras Concejales, con distinguida consideración y deferencia.

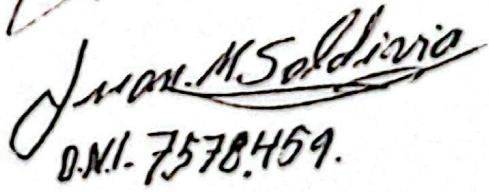
Villanueva, Fabián  
S.N. 441-2.05

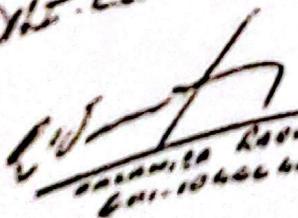
  
Jorge Beltrán  
10547805

  
Guillermo Latorre  
D.N.I. 25102911

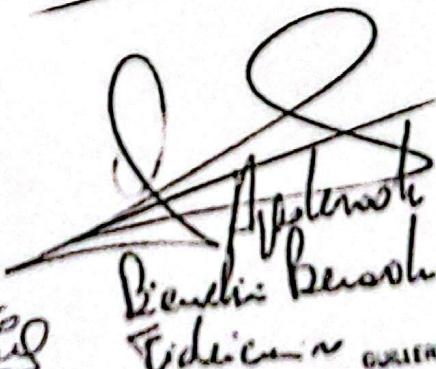
  
José P. Salas  
D.N.I. 2960222  
  
José L. Salas

  
Pedro Martínez  
D.N.I. 22049258

  
José M. Soldán  
D.N.I. 7578459.

  
Gonzalo Rojas  
D.N.I. 10466409

Concejo Deliberante  
miercoles 05/10/2016  
Buenos Aires  
Valentín R. Vergara  
Piso Superior Parlamentario  
Calle 11 entre 11 y 13 lugares

  
Ricardo Berardi  
Ricardo Berardi  
Gobernación  
Gobierno de la Nación  
Avda. 9 de Julio 111 Piso 100  
CABA 1100  
www.gobna.gob.ar