



**-CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES-**  
*"2025 - 210º Aniversario del Congreso de los Pueblos Libres"*

---

*Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales sanciona la siguiente*

**ORDENANZA Nº 3266 / 2025**

**ARTÍCULO 1º.-** Se suspende por el plazo de trescientos sesenta y cinco días (365), desde la sanción de la presente, la aplicación de los artículos 8º, 9º, 10º, 11º y 12º de la Ordenanza N°2989.-

**ARTÍCULO 2º.-** Dese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dese al R. de R. D. y O.-

//////Dada en la Sala de Sesiones Mirta Rodríguez del Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, a los veintisiete días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.-

**Concejales Presentes**

Juan Astor  
Santiago Dobler  
Pablo Ghiano  
Carolina Giusti  
Laura Balduino  
Brenda Torriri

**Ausente con aviso**

**Votos afirmativos**

Santiago Dobler  
Pablo Ghiano  
Carolina Giusti  
Laura Balduino

**Votos negativos**

Juan Astor  
Brenda Torriri

ENTRADA	
EXPEDIENTE	
FECHA	N°
12.12.25	17
HORA:	
CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES	

Sunchales, 11 de diciembre de 2025.

**DECRETO N° 3546/2025**

**VISTO:**

La Ordenanza N° 3266/2025 dictada por el Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales y el art. 41 inciso 6) de la Ley N° 2.756 y sus modificatorias, y;

**CONSIDERANDO:**

Que se ha comunicado a este Departamento Ejecutivo (en adelante DE) la Ordenanza N° 3266/2025 aprobada por el Concejo Municipal en fecha 27 de noviembre del corriente año, como parte del procedimiento necesario para su posterior promulgación o presentación de observaciones en caso de considerarlas ilegales o inconvenientes al interés público, conforme lo establece el art. 41 inciso 5) y 6) de la Ley N° 2756 Orgánica de Municipalidades;

Que, primeramente, corresponde señalar que la misma no cuenta con los considerandos, esto es, los fundamentos que dieron origen a la norma en cuestión. Siendo así, este DE se encuentra impedido de conocer la motivación que tuvo el legislador al disponer la suspensión por el plazo de trescientos sesenta y cinco días (365), desde su sanción, de la aplicación de los artículos 8°, 9°, 10°, 11° y 12° de la Ordenanza Tributaria Municipal N° 2989 que en su Capítulo I, referido a la Tasa General de Inmuebles Urbanos legisla, en los artículos señalados, lo atinente a las sobretasas por terrenos baldíos (art. 8°); los supuestos exentos del adicional por dicho concepto, así como la forma de solicitar tal exención y la fecha a partir de la cual se la otorga (art. 9, 10° y 11) y el artículo 12° que dispone el momento en el cual comienza a aplicarse el referido adicional en caso de loteos (urbanizaciones);

Que, sin perjuicio de lo dicho, resulta de público conocimiento que la aplicación del mencionado adicional ha generado controversia en algunos pocos contribuyentes, titulares de lotes que se encuentran ubicados en zonas o categorías en las cuales no se aplica la exención dispuesta en el artículo 9° inc. 1. (Categorías 1 y 2, definidas en el Anexo I la Ordenanza Tributaria referida).

Que no puede desconocerse la facultad de este Municipio de legislar y recaudar el adicional por terrenos baldíos previsto en la normativa tributaria municipal que se pretende dejar sin efecto, por cuanto el mismo resulta un instrumento legítimo de política fiscal y urbanística destinado a promover el uso eficiente del suelo, garantizar la función social de la propiedad y contribuir al sostenimiento financiero del Municipio.

Su fundamento radica en el carácter social y estratégico que reviste el suelo urbano, y en que la existencia de terrenos ociosos produce impactos negativos sobre la comunidad, entre los cuales puede señalarse que dificulta la planificación territorial, y genera riesgos sanitarios y ambientales derivados del crecimiento de malezas, acumulación de residuos y proliferación de vectores. Asimismo, la retención especulativa de parcelas vacantes afecta la disponibilidad de suelo para vivienda, distorsiona los valores inmobiliarios y desalienta el desarrollo armónico de la ciudad.

En ese marco, el adicional por terrenos baldíos constituye un instrumento fiscal legítimo y razonable, orientado a desincentivar la ociosidad y fomentar la puesta en valor de inmuebles sin edificación. Este mecanismo se apoya en principios jurídicos y constitucionales ampliamente reconocidos, especialmente en el deber de cumplimiento de la función social de la propiedad, que limita el uso antisocial del suelo urbano y habilita al Estado local a adoptar medidas tendientes a su aprovechamiento racional. En esa línea, no puede observarse que Constitución de nuestra provincia, en su modificación recientemente operada, incorpora en su artículo 35 el Derecho a la Ciudad como un derecho colectivo fundamental, articulando el uso equitativo y sostenible del territorio urbano, periurbano y rural, y promoviendo la planificación integral, la función social de la propiedad, la participación ciudadana y el desarrollo equilibrado de municipios pequeños e intermedios, siendo la primera Constitución provincial argentina en incluirlo de manera explícita y con una visión de armonía entre lo urbano y rural.

Asimismo, desde la perspectiva financiera y fiscal, nuestra provincia reconoce la importancia de que los gobiernos locales cuenten con recursos propios suficientes, estables y genuinos, que les permitan sostener sus políticas públicas con autonomía y previsibilidad. En tal sentido, en refuerzo de la autonomía económica y financiera de los municipios, la Constitución reformada también ha establecido, entre sus recursos,

aquellos propios establecidos y recaudados en el marco de sus competencias (art 156. Inc. 1) como resulta ser este adicional creado sobre la Tasa General de Inmueble.

Es por ello que los tributos municipales vinculados a la propiedad inmobiliaria —y en especial aquellos orientados a corregir externalidades como la ociosidad del suelo— son también herramientas centrales para fortalecer la capacidad de financiamiento propio del Municipio.

Al mismo tiempo, este adicional constituye una fuente relevante de recursos propios, que contribuye a la sustentabilidad financiera del Municipio y reduce su dependencia de transferencias provinciales o nacionales. El fortalecimiento de la recaudación local permite financiar obras de infraestructura urbana, mantenimiento vial, servicios esenciales, programas ambientales y políticas de ordenamiento territorial, asegurando una gestión eficiente y autónoma, en beneficio directo de los vecinos.

En consecuencia, el adicional por terrenos baldíos no sólo encuentra sustento en la normativa vigente y en las facultades propias del Municipio, sino que se integra a una visión moderna y eficiente de la administración urbana, acorde con las mejores prácticas de gestión del suelo. Su implementación contribuye al equilibrio fiscal, a la justicia distributiva, al desarrollo urbano planificado y al fortalecimiento de los recursos municipales propios, pilares esenciales de la autonomía local;

Que de tal suerte, al pretender invalidar la facultad de este DE de administrar y disponer de sus recursos -suspendiendo temporalmente el cobro de alguno de ellos, desnaturaliza abiertamente el mandato constitucional de asegurar su autonomía;

Que según las proyecciones elaboradas por las áreas contables y de fiscalización municipal, el adicional por terrenos baldíos generó durante el año 2025 una recaudación total estimada de \$208.365.576,73, compuesta por \$176.421.457,01 en pagos efectivamente ingresados y \$31.944.119,72 en deudas consolidadas por dicho concepto. La suspensión dispuesta por la Ordenanza N.º 3266/2025 privaría al Municipio de esta fuente de financiamiento imprescindible para garantizar la continuidad y calidad de los servicios públicos esenciales —mantenimiento urbano, higiene, controles ambientales, recolección y disposición de residuos, infraestructura

vial y demás prestaciones asociadas a la Tasa General de Inmuebles—comprometiendo de forma directa el funcionamiento regular del Estado local.

Que vinculado al tema en cuestión, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha señalado que *“el reconocimiento de la autonomía importa, necesariamente, garantizar los medios para la subsistencia de los municipios; en efecto, cuando la Constitución Nacional manda a las provincias a asegurar el régimen municipal, dispone - naturalmente- el reconocimiento de una realidad preexistente que solo puede garantizarse con el (voto de los derecho a los medios”* jueces Maqueda y Rosatti en Fallos: 344:2123 y 2728);

Que en estos términos, *“el llamado ‘derecho a los medios’ comporta una garantía que repele y protege a los municipios de indebidas injerencias de autoridades extrañas, incluidas las provinciales, cuando pretenden avanzar -so pretexto de reglamentar sobre los caracteres que hacen al núcleo o esencia de la autonomía. En ese núcleo, constitucionalmente protegido, la facultad de administrar y disponer de los recursos municipales resulta una atribución ínsita a la gestión local y, por ende, un recaudo inherente para el eficaz cumplimiento de los cometidos a su cargo”* (voto en disidencia de los citados ministros en Fallos: 346:1426);

Que, en refuerzo de lo dicho, la Ordenanza sancionada resulta inconstitucional por irrazonable por cuanto la eliminación de la facultad con la que cuenta este Municipio no resulta conteste con las facultades inherentes a la autonomía municipal, consagrada como se dijo en nuestra Constitución Nacional y que ha recibido un expreso reconocimiento y tratamiento en la recientemente modificada de nuestra provincia;

Que en este sentido, nuestro Máximo Tribunal tiene dicho que: *“el principio de razonabilidad repele toda arbitrariedad de las autoridades estatales y exige que sus conductas (en lo que se hace y en lo que se deja de hacer) estén primariamente fundadas en las exigencias constitucionales, antes que en el capricho o el libre arbitrio y la nuda voluntad de las autoridades nacionales, provinciales y municipales”;*

Que además agregó que: *“el proceder de los poderes públicos debe ser prudente y coherente, generar certeza antes que incertidumbre e indeterminación en los derechos*

*de los habitantes; pues es la razonabilidad con la que se ejercen las competencias constitucionales lo que otorga validez a los actos de los órganos del Estado" (conf. CSJ 3162/2004, "Coihue SRL c/ San Cruz, Provincia de s/ acción declarativa de inconstitucionalidad y daños y perjuicios", del 18/11/2021);*

Que al mismo tiempo, la Ordenanza sancionada resulta observable por cuanto provoca un inmediato desfinanciamiento para este Municipio, que se verá privado del cobro de las sobretasas de terrenos baldíos que, como su nombre lo indica, implica un incremento absolutamente justificado a la tasa general de inmueble, cuando el mismo reúna las características señaladas en el artículo 7° de la Ordenanza Tributaria Municipal N° 2989, poniendo por lo demás en jaque la efectiva prestación de los servicios asumidos como consecuencia de la misma;

Que no ha de perderse de vista que el concepto de legalidad, a los fines previstos en el artículo 41° inciso 6) de la Ley N° 2.756, debe interpretarse con sentido amplio, en tanto refiere al apego de la norma (Ordenanza en el caso) a las leyes que integran el bloque jurídico, la Constitución Nacional y Provincial, como así también los principios generales del derecho;

Que resulta evidente que la Ordenanza que se observa a través del presente decisorio contraría el bloque jurídico aplicable y desconoce precedentes esenciales de nuestra Corte Federal, de modo tal que violenta uno de los principios básicos de la organización de nuestro sistema institucional, que está dado por la sumisión del Estado a sus propias normas jurídicas, en cualquier campo de su actividad;

Que sin duda alguna la solución adecuada para intentar remediar cualquier controversia que derivarse de la aplicación del adicional cuestionado no puede ser zanjado con una medida genérica y arbitraria como la contenida en la Ordenanza N° 3266 que se cuestiona que, como se ha señalado, atenta tanto contra el derecho a la planificación urbana del municipio como contra sus recursos tributarios; sino en su caso proponiendo la modificación normativa necesaria que pueda llegar a una solución justa, equitativa y razonable del problema;

Por último, la norma adolece de inconstitucionalidad en tanto la suspensión del instrumento fiscal destinado a corregir comportamientos que afectan el uso

socialmente justo del suelo resulta incompatible con la plena vigencia del Derecho a la Ciudad recientemente incorporado a la Constitución Provincial, que obliga a los gobiernos locales a adoptar políticas activas de planificación y gestión del suelo urbano

Que las razones expuestas resultan suficientes para observar totalmente la Ordenanza sancionada, por cuanto la misma resulta ilegítima al conculcar la autonomía municipal constitucionalmente reconocida, así como inconveniente al interés público;

Que ha tomado intervención de su competencia el servicio permanente de asesoramiento jurídico;

**POR ELLO,**

El Intendente Municipal de la ciudad de Sunchales, en uso de las facultades que le que le confiere la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756, y sus modificatorias;

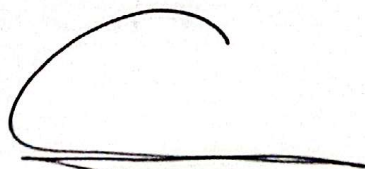
**DECRETA:**

**ARTÍCULO 1°.-** Obsérvese totalmente la Ordenanza N° 3266/2025 sancionada por el Concejo Municipal en fecha 27 de noviembre de 2025, que fuera comunicada a este Departamento Ejecutivo Municipal, por las razones expuestas en los considerandos del presente decisorio.

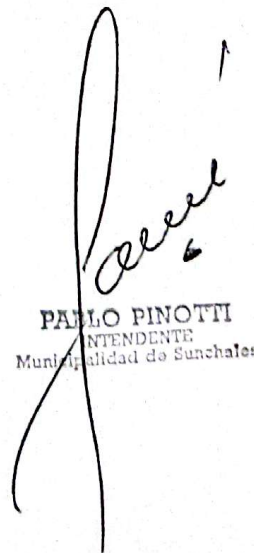
**ARTÍCULO 2°.-** Notifíquese al Concejo Municipal.

**ARTÍCULO 3°.-** Refrédese el presente Decreto por el Sr. Secretario de Producción y Finanzas.

**ARTÍCULO 4°.-** Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.



**LUIS ZAMATEO**  
Secretario de Gestión  
Ambiental y Territorial  
Municipalidad de Sunchales



**PABLO PINOTTI**  
INTENDENTE  
Municipalidad de Sunchales