

## LEGISLATURA DE RIO NEGRO

Sala de Comisiones - Parte N°: 3764

### PARTE DE REUNION DE COMISIONES

Comision de PRESUPUESTO Y HACIENDA

Reunión del 07 de Noviembre de 2008 - Nro.de Acta: 3

LEGISLADORES PRESENTES: Carlos Antonio SANCHEZ - Claudio Juan Javier LUEIRO - Nelson Daniel CORTES

LEGISLADORES AUSENTES CON AVISO: Pedro Iván LAZZERI - Patricia Laura RANEA PASTORINI - Mario DE REGE - Adriana Emma GUTIERREZ - Carlos Alberto PERALTA - Facundo Manuel LOPEZ - Irma HANECK - Carlos Alberto TGMOSZKA

**TAMBIEN SE ENCONTRABAN PRESENTE EL SEÑOR VICEGOBERNADOR DE LA PROVINCIA ING. BAUTISTA MENDIOROZ Y LOS SEÑORES Legisladores MARÍA INES GARCÍA, NELLY MEANA, OSVALDO MUENA, GRACIELA DI BIASE, MARÍA MAGDALENA ODARDA**

### ASUNTOS TRATADOS

#### DICTAMEN DE COMISION:

ACTA REUNION COMISION PRESUPUESTO Y HACIENDA - ALLEN

-

-

En Allen, a los siete días del mes de noviembre del año dos mil ocho, siendo las doce y cuarenta y cinco horas, en las instalaciones de la Secretaría de Fruticultura sita en ruta nacional n° 22 de dicha localidad, se reúne la **COMISION PROVINCIAL DE PRESUPUESTO Y HACIENDA** de la Legislatura provincial a efectos de debatir sobre revalúos fiscales de inmuebles y terrenos. Asisten a la misma los señores Legisladores **Ctdor. Carlos SÁNCHEZ, Dn. Osvaldo MUENA, Dn. Daniel CÓRTEZ, Dn. Claudio LUEIRO**, legisladores por el circuito Andino **Dña. Graciela MORÁN de DI BIASE, Dña. Nelly MEANA, Dña. María Inés GARCÍA** del **Bloque Encuentro Frente Grande** el **Ctdor. VIÑUELA, Vecinos Autoconvocados de Bariloche** y por el **Ejecutivo** el **Agrimensor Mario GRANDOSO**. En uso de la palabra el Legislador **Ctdor Carlos SÁNCHEZ** agradece la presencia, da la bienvenida y solicita se comience la reunión. Acto seguido una profesional integrante de la comisión de **Vecinos Autoconvocados de Bariloche** presenta a través de un video la Propuesta de Ajuste de Valores Catastrales de inmuebles de la Provincia de Río Negro sobre análisis previo con material dado por legisladores de Río Negro, sustentada por los **Vecinos Autoconvocados**. Existen condiciones preliminares, conversaciones, comparación de valuaciones entre Buenos Aires y Río Negro (distintas localidades) y avalan estos dichos a través de un Power point comparando la valuación de lotes entre ciudades rionegrinas a saber: Cipolletti, Viedma y Bariloche. Valuación de fracciones de terrenos; valuación de mejoras, mapa de disparidades, coeficiente de mercado, valores de mercado (VUB) desiguales endtre ciudades de la Provincia. Comparaciones con Buenos

Aires y Roca, Cipolletti y Bariloche. Acto seguido plantean propuestas. Valores de terrenos a través de un Cuadro de Rendición de Precios entre Bariloche, Cipolletti, Viedma y Las Grutas. Tierras suburbanas indivisas entre Bariloche, Cipolletti, Viedma, Las Grutas y Dina Huapi. Valuación de Mejoras, comparación de valores iniciales; comparación de valores modificados. En uso de la palabra el Legislador **Ctdor. Carlos SÁNCHEZ** pregunta si agrega algo además de lo expuesto y que éste material de presentación observado sea agregado por Actas para su estudio en la Comisión. A continuación el **Agrimensor Mario GRANDOSO** solicita una copia para llevar al señor Ministro de Hacienda, Obras y Servicios Públicos y efectuar un análisis. Se refiere a coeficientes y cuestiones políticas y ve la necesidad de tomar un punto de partida. La valuación fiscal de terrenos y propiedades de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires tomada como punto comparativo con ciudades de Río Negro está desactualizada y son importes muy bajos; ello es así ya que en una charla mantenida con el Director de Catastro de Buenos Aires se habló de la gravedad del desajuste en dicha ciudad. Agradece el esfuerzo de Bariloche y muestra a los presentes planilla confeccionada por su oficina de Catastro sobre análisis comparativo de valuaciones catastrales reales (Precio de Mercado) y toma como ejemplo Llao-Llao-Dina Huapi la relación de la valuación fiscal (no afectada por el decreto 1/08) datos sobre valuaciones inmobiliarias en relación valuación fiscal-valuación comercial de octubre de dos mil siete a la fecha es de un treinta y siete por ciento el incremento (Bariloche) base tomada sobre datos reales de un bien determinado. El impuesto de sellos sobre transacciones en la Dirección General de Rentas con fecha y monto de la operación en Dina Huapi-Centro-Llao Llao el promedio es del veinte por ciento sobre los valores comerciales actuales. Es decir que el efecto del decreto 1/08 es de un incremento del sesenta por ciento, y si sobre los valores comerciales estamos en un cincuenta por ciento ergo estamos al treinta por ciento del valor comercial. La relación catastral de nuestra provincia es del treinta por ciento en esta relación de incremento mientras que en otras como ser Neuquen es del treinta y seis por ciento de los valores comerciales, podríamos decir en una relación más equitativa que en otras provincias el incremento es del treinta y tres por ciento en relación al incremento aplicado en Río Negro; esta es nuestra realidad sobre las valuaciones parcelarias según datos de alquileres en Rentas por pago de sellado datos confiables ya que en otras operaciones no hay valores reales ejemplo compra-venta; en alquileres sí. Éstos varía según la localidad, la tasa de rentabilidad en Bariloche es del cero coma siete por ciento en Bariloche conforme la valuación comercial de la propiedad según datos de la **Universidad FASTA**. El promedio del valor mercado de la propiedad en función del alquiler es del sesenta y cuatro por ciento del valor de la misma. Acto seguido proporciona un cuadro a manera de ejemplo sobre valores de parcelas en Bariloche porcentuales de las mismas e impacto real conforme la aplicación del decreto 1/08. En el uso de la palabra un representante de los **autoconvocados** manifiesta que en una de las franjas explicitadas por el **Agrimensor GRANDOSO** se encuentran los **vecinos autoconvocados**. Continúa en uso de la palabra el **Agrimensor GRANDOSO** y manifiesta que en Roca varían los porcentuales por los valores de mercado de los inmuebles respecto Bariloche. En Viedma es aún menor a Bariloche. En Cipolletti están los valores desactualizados y se está trabajando. Se acuerda crear un grupo de trabajo compuesto por legisladores y el Poder Ejecutivo para subsanar estos valores. En uso de la palabra un **vecino autoconvocado** manifiesta

que en Mendoza la referencia es de un veinte a un veinticinco por ciento en referencia a los valores comerciales en la zona del centro. Entienden que tomar la valuación fiscal de los alquileres de inmuebles no reflejan la realidad como así tampoco de las escrituras por venta de inmuebles; la filosofía de un impuesto no está ligada a nada especulativo. En uso de la palabra el **Agrim GRANDOSO** expresa la imposibilidad de obtener datos reales de transacción. Hay que ir más profundo. Hay que trabajar con los legisladores antes y no después; buscar la forma participativa de las partes; legisladores, Municipios, Poder Ejecutivo y Colegios profesionales para transparentar valores. El Colegio de Martilleros debiera haber participado. En Villa Traful no se encuentran datos de transferencia de inmuebles en los últimos veinte años; no hay oferta, no tenemos datos en Rentas, va a ser difícil actualizar debido a esto: son hechos puntales y se debe actualizar en conjunto. En uso de la palabra un **vecino autoconvocado** expresa que en Ciencias Económicas se estudia la aplicación del impuesto inmobiliario teniendo como base el valor de la propiedad, esto es política tributaria. El Estado se debe actualizar, no debe ser recaudador y no con Bariloche en relación a otras localidades, las valuaciones son altas y diferentes. No es un factor de recaudación, sí imponible. Se pregunta si hay un mismo estudio de Bariloche hecho para Cipolletti. Qué valores da? Se pregunta cuál es el sistema de valuación en desactualización referente al valor de inmuebles de Bariloche?. **Agrim GRANDOSO** explica que se trata de aproximar el sistema valuatorio según el modelo de realidad para llegar a su aplicación en forma masiva y no individual según parámetros y menciona a manera de ejemplo como si fuera un traje de confección y no a medida. **Vecino autoconvocado** vuelve a mencionar Villa Traful y manifiesta que alrededor hubo ventas y pregunta que pasó que a otros le aplicaron la valuación antes y ahora no. Se aclara que ahora es una Reserva Municipal y antes pertenecía a Parques Nacionales. Para trabajar sobre montos de valuación, sobre que fuentes de información se habla?. **Agrim GRANDOSO** explica que se tomaron hipótesis y sobre el informe dado por **autoconvocados**, que fueron muy buenos y oportunos se observó que fue más rápido tener una valuación en Bariloche (y en dólares) y en Cipolletti despegó mas tarde los valores. En uso de la palabra un **vecino autoconvocado** expresa la necesidad de acomodar los valores de valuación de Bariloche respecto con otras localidades, ver tasaciones. Los datos catastrales son pocos confiables y el **Ctdor VERANI** debe remitir una Comisión que verifique los valores de transacción, en la actualidad cayó un quince por ciento. El legislador **Carlos SÁNCHEZ** explica que las valuaciones las hacian en Rentas y la Legislatura provincial las avalaba. Hoy va a tener una visión más detenida y analizar alguna legislación con participación más transparente (Gente, Municipio, etc.). En uso de la palabra un **vecino autoconvocado** manifiesta dejar en Stand By otras localidad y abocarse a Bariloche que es muy especial en referencia a valuaciones reales y trabajar dentro de la ciudad para obtener valores para el año próximo. En uso de la palabra el legislador **Carlos SÁNCHEZ** habla del impacto existente en la localidad de Fernández Oro por compras inmobiliarias de chacras por parte de personas de Neuquen y su impacto en el valor inmobiliario según situación económica por el valor de la fruta. La legisladora **Graciela MORÁN de DI BIASE** expresa que Cipolletti hizo una explosión inmobiliaria a partir del año dos mil tres a causa de Neuquen y Bariloche ahora por el turismo. En uso de la palabra un **vecino autoconvocado** expresa que quieren pagar, pero su propuesta es volver a lo que había en materia de valuación antes del decreto 1/08 y

sí aumentar la alícuota y ver como se levantan las valuaciones evitando las valuaciones inmobiliarias según ventas. El legislador **Carlos SÁNCHEZ** pregunta si las valuaciones de Rentas son reales y fueron analizadas por Catastro. En uso de la palabra el **Agrim GRANDOSO** explica se tomó de la Base de Datos del Organismo por falta de otras apreciaciones reales. En uso de la palabra un **vecino autoconvocado** explica la necesidad de dejar claro la diferencia de valuaciones por mejoras que hay en Bariloche ya sea por construcciones de madera u otros materiales, se plantean interrogantes al respecto. En el uso de la palabra el **Agrim GRANDOSO** expresa no efectuar comparaciones abstractas sin saber contenidos (superficies, etc.). Existen planillas de relevamientos hechos por distintas fuentes, Colegio de Agrimensores, entre otros. En uso de la palabra un **vecino autoconvocado** expresa la solicitud de retrotraer todo a las valuaciones fiscales del año dos mil siete ya que la ley n° 4260 y la ley n° 4259 están vigentes en cuanto a las alícuotas ya que si no se soluciona esto se afectan los bienes personales. En uso de la palabra el **Agrim. GRANDOSO** reitera que los porcentajes están en las planillas dadas por Rentas sobre bienes de más de ciento cincuenta mil pesos. En uso de la palabra un **vecino autoconvocado** pregunta si es sobre relevamiento Roca, Cipolletti referente a Bariloche, responde el **Agrim GRANDOSO** sobre Base de Datos recuperados de cada localidad (diarios, ventas, sellos, etc.). En uso de la palabra un **vecino autoconvocado** expresa la necesidad de observar las estadísticas internas sobre Bariloche, buscar aumentar alícuotas y ver valuaciones. El legislador **Carlos SÁNCHEZ** pregunta cuál debiera ser el aumento de esa alícuotas? Hoy cuál sería el valor lógico? Un veinte, un treinta por ciento? Un **vecino autoconvocado** responde un veinticinco por ciento y ver fuentes reales de monto de valuación. Entiendo que los gráficos que muestran de Bariloche no se corresponde con la realidad, no se aplican correctamente. En uso de la palabra el **Agrim GRANDOSO** habla de características aplicadas sobre cuestiones de parcelas o lotes sobre faldeos o montañas de un mismo valor, aclara que se tiene pendiente su valor es menor y si tiene vista tiene más valor. En uso de la palabra un **vecino autoconvocado** muestra el valor VUB de Villa Tacul aduciendo que el mismo es de seis pesos el metro cuadrado y en la zona del Llao-Llao es de treinta y dos con noventa pesos el metro cuadrado, la incidencia sobre la valuación fiscal es directa aunque sea variable. En uso de la palabra la legisladora **Graciela MORÁN de DI BIASE** aclaró sobre los valores de una zona a otra en Bariloche en forma real y actual. El legislador **Enrique MUENA** en uso de la palabra expresa que Villa Tacul en terreno Frutillar el valor no es más de diez mil pesos sobre doscientos metros cuadrados; no está desfasado. En los barrios periféricos no hay valor especulativo. El **Agrim GRANDOSO** expresa que el Barrio Unión en Bariloche sobre un predio simple y en el Frutillar un predio doble (superficie del terreno) en el primero el valor promedio es de cuatro mil seiscientos pesos todas las parcelas y en el segundo es de diez mil quinientos ochenta y cinco y el valor cambia por cada parcela. En uso de la palabra el legislador **Claudio LUEIRO** comenta que efectuar esta reunión tan cerca del tratamiento de la ley de presupuesto afecta el logro de una respuesta satisfactoria y apunta a la reticencia del organismo de Rentas que no entregaron documentación ni a los **vecinos autoconvocados** ni a mí y solicita se tenga en cuenta la propuesta hecha sobre valuaciones y no sobre alícuotas; hubo errores en trabajo de campo y de inmobiliarias, pide de inmediato actuar frente al Ministro para solucionar esto. En uso de la palabra un **vecino autoconvocado** expresa que si esto no se

soluciona, mucha gente entra en la brecha de pagar bienes personales. En el uso de la palabra el **Agrim. GRANDOSO** manifiesta que es una decisión política del Ministro y la información fue dada a la Comisión de Presupuesto y Hacienda y ofrece datos a los legisladores opositores y a los vecinos. En uso de la palabra el legislador **Enrique MUENA** manifiesta tener estudios finalizados sobre temas de valuaciones de inmuebles de Cipolletti. En uso de la palabra un **vecino autoconvocado** expresa que fueron a ver legisladores del circuito andino porque se sentían perjudicados y a un año de esta participación debe tomarse no como confrontación sino como colaboración al trabajo legislativo. Si no podemos dar una solución y la deber dar el Gobierno. Nos preguntamos como llega esto al Gobierno para dar una solución?. En uso de la palabra el legislador **Carlos SÁNCHEZ** expresa que le consta la insistencia de los legisladores andinos por la problemática y defienden los intereses ante el Poder Ejecutivo y Catastro y además tienen fuerza en Cámara los bariloenses. La legisladora **Graciela MORÁN de DI BIASE** expresa que se ha transmitido la preocupación que teníamos y se debe avanzar sobre cuestiones complejas que antes no se hizo. El tema es como se resuelve. Lamentablemente nos atrasamos con esta reunión y el crecimiento del grupo como vecinos es importante. Todos vamos a transmitir lo hablado desde los bloques. En uso de la palabra el asesor de la legisladora **Beatriz CONTRERAS** expresa preocupación por no tomar en cuenta la presentación de los vecinos. Es necesario dar solución antes de fin de año. En uso de la palabra el asesor del Frente Grande-Encuentro expresa que el paquete fiscal del año anterior se votó sin la oposición, no debe realizarse ahora. El legislador **Claudio LUEIRO** manifiesta que esto es una decisión política y se debe tener en cuenta esta propuesta efectuada por los **vecinos autoconvocados**. En uso de la palabra un **vecino autoconvocado** expresa que se invitó al Ministro para discutir esta situación política. Se debe cambiar y actuar seriamente en beneficio de todos y pregunta cuál fue el papel del Colegio de Agrimensores en la Región Andina? En respuesta el **Agrim GRANDOSO** expresa el trabajo efectuado por éstos en el relevamiento de mejoras (edificaciones), planillas realizadas en la mayoría de las localidades grandes. En otros casos efectuaron análisis de estudio de valores básicos (unitarios) referente a servicios, etc. En uso de la palabra un **vecino autoconvocado** expresa que a su entender el problema no es técnico sino es político. Si hay errores dejarlo en la nevera y solucionarlo políticamente. Deben presentar un proyecto. Lo técnico no debe separarse de lo político y resolver esto antes de fin de año. Realizar correcciones y comparaciones. En este mismo instante ingresan al recinto donde se desarrolla esta reunión el **Vicegobernador de la Provincia Ing. Bautista J. MENDIOROZ** y la legisladora provincial **Dra. Magdalena ODARDA** siendo aproximadamente las quince y cinco horas, se incorporan a la misma previa explicación del Presidente la Comisión de Presupuesto y Hacienda referente a la temática abordada. Continuando el **Agrim. GRANDOSO** explica que el llenado de planillas es detallar los metros de construcción no declarada. Si se hace suben todos los valores de edificación, no cuenta la valuación del terreno; aclara esto ante la requisitoria de un vecino referente al contenido de las planillas. La legisladora **Nelly MEANA** en uso de la palabra pregunta sobre tiempo de corrección de distorsiones (no errores) en Bariloche. Cuándo lo podemos tener?. El **Agrim GRANDOSO** responde que se puede realizar en forma rápida. La legisladora **Nelly MEANA** insiste en el tiempo y pregunta en una semana? El **Agrim. GRANDOSO** responde en quince o treinta días. En uso de la palabra un **vecino autoconvocado** expresa la necesidad de llevar al

señor Ministro los errores de base referente a valores de mercado. En uso de la palabra el **Agrim. GRANDOSO** expresa que dichos valores de mercado no son errores, hay que cambiarlos, los utiliza todo el país y eso no depende de mí y lleva mucho tiempo, son cuestiones estructurales del país. En uso de la palabra la legisladora **Nelly MEANA** expresa que en la reunión de Bariloche existía inequidad referente a otras localidades (Cipolletti) -se está revaluando- **GRANDOSO** nos aclaró bastante. Cuál es la tercera cuestión base de cálculo no adecuada y se debe discutir no para este ejercicio sino se debe armar un proyecto con ustedes. Expresa no compartir la posición del legislador **Claudio LUEIRO** ya que se retrotraen los valores (valuaciones) quince años atrás. En uso de la palabra el legislador **Enrique MUENA** expresa la necesidad de tener en cuenta dos ejes, la situación de delegar el mandato a legisladores de votar a paquete cerrado y la inequidad en menor medida de la aplicación del impuesto inmobiliario. Propuesta planteada acá para decidirlo políticamente y lo debe realizar el Ministerio. Si se aplica alícuota se puede resolver el problema, hay que ver si el Pacto Federal lo autoriza y un mínimo de personas quedan condenados al pago del impuesto personal. Si en Bariloche hay dos mil personas ver cuantos deben pagar y cuantos no. Si hay alguna forma de trabajar este caso de las personas que no suben deben pagar y es injusto por el capital que tienen. Hubieron otros comentarios referidos al tema originando diálogo entre las partes que no aportaron nuevas expresiones a lo transcrito en el curso de esta reunión prolongando la misma. En uso de la palabra el señor legislador **Carlos SÁNCHEZ** agradece la presencia de **vecinos autoconvocados, legisladores, Vicegobernador, asesores**, etc. y da por concluida la reunión a las quince y cuarenta y cinco horas de la fecha citada más arriba, firmándose dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.-----

-----