



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Viedma, 5 de diciembre de 2006.

Nota N° 31

SEÑOR PRESIDENTE:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted a fin de elevar a su consideración, el adjunto proyecto de ley aprobatorio de los Valores Unitarios Básicos de la tierra y de las mejoras (en adelante VUB), valores que se detallan en el Anexo correspondiente.

Los valores cuya aprobación legislativa se propicia serán utilizados para la fijación de las valuaciones fiscales especiales de los inmuebles ubicados en la Provincia, a los efectos del Impuesto de Sellos y de las Tasas Retributivas de Servicios Administrativos y Judiciales.

La ley n° 3483 estableció el Régimen del Catastro Provincial, fijando pautas precisas en materia de valuación de bienes inmuebles. El referido texto legal establece que los valores catastrales deben garantizar equidad, homogeneidad y normalización, procurándose la mayor aproximación posible a los valores de mercado.

Este conjunto de premisas ha llevado al organismo catastral a desarrollar reglamentariamente procedimientos para determinar el valor de los bienes inmuebles teniendo en cuenta los siguientes aspectos fundamentales:

- a) Si la referencia del valor catastral es el valor de mercado, es necesario conocer dicho mercado. Para ello es necesario la realización de Estudios de Mercado con carácter previo a cada revalúo o actualización integral de las valuaciones inmobiliarias;
- b) Por definición de la ley, el valor catastral se compone, en general, del valor del terreno y el de las construcciones y demás mejoras significativas.

El procedimiento a seguir para hacer efectiva la correlación entre el valor catastral y el de mercado, se compone de dos etapas:

- 1) La primera se centra en la determinación de los valores unitarios que sirven de base a la valuación



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

del terreno y las mejoras. Estos valores unitarios básicos (VUB) representan las variaciones que el valor de mercado de los bienes inmuebles experimenta, conforme con los análisis de mercado que al efecto realiza el organismo catastral;

- 2) La segunda etapa consiste en la valoración individualizada de los bienes inmuebles (valuación parcelaria), la que resulta de aplicar los valores unitarios básicos VUB a los parámetros cuantificadores de las características y condiciones propias de cada inmueble.

Con relación a los valores unitarios básicos de la tierra y de las mejoras (VUB) la ley 3483 establece en su artículo 72 que los mismos "... serán verificados y/o determinados anualmente por el organismo catastral, sobre la base del mercado inmobiliario y las circunstancias determinantes del mismo, los cuales deberán ser aprobados por el Poder Legislativo".

Los VUB de la tierra libre de mejoras urbana y suburbana son determinados por unidad de superficie, respecto de una parcela de referencia y por cada frente sobre vías de comunicación que delimiten la unidad característica correspondiente, conforme lo establece el artículo 73 de la ya citada ley 3483. Por su parte, los VUB de la tierra en zonas subrurales y rurales son determinados por unidad de superficie, respecto a la tierra de características típicas para cada zona agroecológica-económica homogénea en que se clasifique el territorio provincial. También, en la determinación de los VUB se tienen en cuenta concurrentemente los valores de mercado, condiciones agrológicas y económicas de cada inmueble y las características de la zona, entre otros, en un todo de acuerdo con lo establecido por el artículo 74 del mismo cuerpo legal.

Los VUB de los edificios, sus instalaciones y otras mejoras, excepto cultivos y plantaciones, resultan de la medida central de los valores de mercado dentro de zonas de características similares, ajustados con los valores que surgen de cálculos y presupuestos aplicados a prototipos preestablecidos (artículo 75, ley n° 3483).

Por último, los VUB de los inmuebles especializados o de acceso singular (correspondientes a infraestructura de servicios públicos, explotaciones hidrocarburíferas, etcétera) son determinados en función de sus características específicas conforme a los principios generales de homogeneidad, equidad y normalización que rigen



Legislatura de la Provincia de Río Negro

todo proceso valuatorio con fines catastrales, conforme lo dispone el artículo 76 del Régimen de Catastro Provincial.

La implementación de los nuevos VUB, al llevar las valuaciones fiscales a niveles más cercanos a los de mercado permitirá la optimización de la recaudación fiscal en materia de Impuesto de Sellos y de Tasas Retributivas de Servicios Administrativos y Judiciales.

Con relación al primer gravamen, toda vez que la valuación fiscal de los inmuebles tiene una función de "piso" o "valor mínimo" para la imposición de instrumentos gravables referidos a inmuebles. Por ejemplo, para la transmisión de dominio de inmuebles la ley n° 2407, en su artículo 21, establece que el Impuesto de Sellos ha de liquidarse sobre la base del precio pactado o la valuación fiscal del inmueble, el que fuere mayor. Una valuación fiscal extremadamente baja genera en muchos contribuyentes la tentación de consignarla como "precio" de la operación inmobiliaria, dado que la diferencia en el impuesto a pagar será importante. Una valuación fiscal adecuada a los valores de mercado, en cambio, minimiza la eventual "ganancia" que acarrearía el comportamiento ilícito, desalentando las maniobras evasivas.

En lo que respecta a las tasas retributivas de servicios administrativos y judiciales, el efecto de implementar valuaciones más ajustadas a la realidad de mercado producirá un mejoramiento de los ingresos fiscales correspondientes. Es notorio que, por ejemplo, en un trámite sucesorio, mientras los profesionales abogados patrocinantes o apoderados de los herederos pueden exigir que sus honorarios profesionales se regulen sobre la base de los valores de mercado de los bienes integrantes del acervo, la Tasa de Justicia y el Sellado de Actuación deben liquidarse sobre la base de las valuaciones fiscales de los inmuebles, lo que provoca una gran asimetría entre la retribución de determinados operadores privados del servicio de Justicia y la del propio Servicio que es prestado y sostenido por el Estado. La adecuación de las valuaciones traerá equidad al sistema.

Se aclara que, para los casos individuales en los que pudiera detectarse algún error o inequidad en la valuación fiscal, se mantiene la vigencia de las vías recursivas normales en la materia. Así, podrá recurrirse toda valuación fiscal ante la Dirección General de Catastro e Información Territorial como autoridad de primera instancia y, en segunda instancia, ante la Junta de Valuaciones, en un todo de acuerdo con lo establecido por los artículos 88 y siguientes de la ley n° 3483.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Entendemos que la vía recursiva reseñada garantiza el pleno ejercicio del Derecho de Defensa en sede administrativa por parte de todo contribuyente que pueda considerar equivocada una valuación fiscal.

A los efectos de su tratamiento en única vuelta, conforme al artículo 143, inciso 2) de la Constitución Provincial, el presente Proyecto cuenta con el acuerdo general de Ministros.

Sin otro particular, saludo a Usted muy atentamente.

FIRMADO: doctor Miguel Angel Saiz, gobernador

Al Señor
Presidente de la Legislatura
de la Provincia de Río Negro
Ing. Mario de Rege

SU DESPACHO.-



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

En la ciudad de Viedma, Capital de la Provincia de Río Negro, a los 05 días del mes de diciembre de 2006, con la presencia del señor Gobernador de la Provincia, doctor Miguel Angel Saiz, se reúnen en Acuerdo General de Ministros, los señores Ministros de Gobierno, don Pedro Iván Lázzeri, de Hacienda, Obras y Servicios Públicos, contador Pablo Federico Verani, de Educación, don César Alfredo Barbeito, de Familia don Alfredo Daniel Pega, de Salud contadora Adriana Emma Gutiérrez, de Producción, agrimensor Juan Manuel Accatino y de Turismo, licenciado José Omar Contreras.

El señor Gobernador pone a consideración de los señores Ministros los siguientes proyectos de ley impositiva para el período fiscal 2007.

- Ley Impositiva 2007 de impuesto de sellos.
- Ley Impositiva 2007 de tasas retributivas de servicios administrativos y judiciales.
- Ley Impositiva 2007 de impuesto sobre los ingresos brutos.
- Ley Impositiva 2007 de impuesto inmobiliario.
- Ley Impositiva 2007 de impuesto a los automotores.
- Reforma a la ley n° 4113.
- Prórroga régimen de regularización dominial inmobiliaria, ley n° 4024.
- Bonificaciones 2007.
- Plan de pagos para contribuyentes bajo fiscalización, ejecutados judicialmente o de ingresos mensuales por debajo de pesos un mil doscientos (\$ 1.200,00).
- **Nuevos Valores Unitarios Básicos (VUB).**
- Régimen Especial de Impuesto a los Automotores para la Región Sur.

Atento al tenor de los proyectos y a la importancia socioeconómica que revisten los mismos, se resuelve solicitar a la Legislatura Provincial otorgue a los mismos el tratamiento previsto en el artículo 143, inciso 2) de la Constitución Provincial, por lo cual se remite copia del presente.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FIRMADO: doctor Miguel Angel Saiz, gobernador; Pedro Iván Lázzeri, Ministro de Gobierno; contadora Adriana Emma Gutiérrez, Ministra de Salud; don Alfredo Daniel Pega, Ministro de La Familia; agrimensor Juan Manuel Accatino, Ministro de Producción; don José Omar Contreras, Ministro de Turismo; don César Barbeito, Ministro de Educación; contador Pablo Federico Verani, Ministro de Hacienda, Obras y Servicios Públicos.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY

Artículo 1°.- Apruébanse para el ejercicio 2007, en los términos del artículo 72 de la ley n° 3483 y al sólo efecto del Impuesto de Sellos y de las Tasas Retributivas de Servicios Administrativos y Judiciales, los Valores Unitarios Básicos de la tierra y de las mejoras detallados en el Anexo I, el que forma parte integrante de la presente.

Las valuaciones catastrales resultantes de la aplicación de los Valores Unitarios Básicos aprobados serán consideradas valuaciones fiscales especiales a los efectos de los tributos indicados en el párrafo anterior.

Artículo 2°.- Modifícase el artículo 20 de la ley n° 2407, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 20.- Llámase valuación fiscal a los efectos de este impuesto a la valuación que se establezca especialmente a tal fin, en un todo de acuerdo con lo establecido por los artículos 72 y siguientes de la ley n° 3483.

Si la valuación fiscal de inmuebles rurales y subrurales no incluye las mejoras existentes (tales como corrales, alambradas, alamedas, plantaciones frutales, bebederos, aguadas, canales, etcétera), para la determinación del Impuesto de Sellos se le deberá adicionar el valor de dichas mejoras, conforme la declaración jurada estimativa que deberán presentar las partes, en función de los valores corrientes en plaza a la fecha de otorgamiento. Esta estimación podrá ser impugnada por la Dirección, con sujeción a las pautas establecidas al respecto en el párrafo primero del artículo 36 de la presente ley”.

Artículo 3°.- De forma.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*