



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

VIEDMA, 11 de diciembre de 2009.

NOTA N° 31-DL-09

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), para el período fiscal 2.010, 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 de los Impuestos Inmobiliario, de Sellos y de las Tasas Retributivas de Servicios Administrativos y Judiciales.-

La Ley E N° 3.483 estableció el Régimen de 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 del terreno y las mejoras. Estos valores unitarios



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

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 E N° 3.483 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 E N° 3.483. 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 E N° 3.483).-

Por último, los VUB de los inmuebles especializados o de acceso singular (correspondientes a infraestructura de servicios públicos, explotaciones hidrocarburíferas, etc.) son determinados en función de sus características específicas conforme a los principios generales de homogeneidad, equidad y normalización que rigen todo proceso valuatorio con fines catastrales, conforme lo dispone el Artículo 76° del Régimen de Catastro Provincial.-



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

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 I n° 2.407, 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, 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 E N° 3483.

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.-



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

Con relación a los Valores Unitarios Básicos de la tierra Urbana y Suburbana vigentes durante el ejercicio 2009 se han realizado modificaciones al sólo efecto de lograr una mayor equidad entre las distintas localidades de la Provincia. Así, se procedió a la actualización de los valores unitarios básicos de la tierra libre de mejoras de las plantas urbanas y suburbanas de las localidades de General Roca y Viedma. En el mismo sentido se procedió -aunque de forma parcial y puntual- a la revisión de los valores unitarios básicos (VUB) de la tierra libre de mejoras en sectores específicos de San Carlos de Bariloche y Dina Huapi, procurando una adecuación de la situación relativa ajustada a la realidad de los valores locales. En el resto de las localidades los valores unitarios básicos no han sufrido modificaciones con respecto a los vigentes para el año 2.009.

A los efectos de su tratamiento en única vuelta, conforme al Artículo 143°, Inciso 2) de la Constitución Provincial, el presente Proyecto se eleva con el acuerdo general de Ministros.

Sin otro particular, saludo a Usted muy atentamente.-

Al señor  
Presidente de la Legislatura  
de la Provincia de Río Negro  
Ing. Bbautista Mendioroz  
SU DESPACHO.-



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

En la ciudad de Viedma, Capital de la Provincia de Río Negro, a los.....días del mes de Diciembre de 2.009, con la presencia del Señor Gobernador de la Provincia, Dr. Miguel Ángel SAIZ, se reúnen en Acuerdo General de Ministros, los Señores Ministros de Gobierno Escribano Diego Rodolfo LARREGUY, de Hacienda, Obras y Servicios Públicos, Contador Pablo Federico VERANI, de Educación Señor Cesar Alfredo BARBEITO, de Familia Señor Alfredo Daniel PEGA, de Salud Doctora Cristina URIA, de Producción Agrimensor Juan Manuel ACCATINO y de Turismo Licenciado José Omar CONTRERAS.-----

El Señor Gobernador pone a consideración de los Señores Ministros el Proyecto de Ley que establece los Valores Unitarios Básicos para el período fiscal 2.010.-----

Atento al tenor del proyecto, y a la importancia que reviste tal cuestión, se resuelve solicitar a la Legislatura Provincial otorgue al mismo 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*

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO  
SANCIONA CON FUERZA DE  
L E Y**

**Artículo 1°.-** Apruébase para el ejercicio 2010, en los términos del artículo 72 de la ley E n° 3483 y a los efectos del Impuesto de Sellos, de las Tasas Retributivas de Servicios Administrativos y Judiciales y del Impuesto Inmobiliario 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, multiplicadas por el coeficiente que en cada caso se establezca, serán consideradas valuaciones fiscales especiales a los efectos de los tributos indicados en el párrafo anterior.

**Artículo 2°.-** Comuníquese al Poder Ejecutivo y archívese.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*