FUNDAMENTOS

Es de público conocimiento que vecinos de San Carlos de Bariloche, se han organizado con el objetivo de analizar el aumento de la valuación fiscal de los inmuebles y el impuesto inmobiliario, que se concreto para el año 2008 a través de la ley 4260 y la resolución 100/06 de la Dirección General de Catastro e Información Territorial que se describen en lo que sigue junto con las leyes precursoras del impuesto inmobiliario:

Ley n° 3483: Establece el Régimen del Catastro Provincial, fijando pautas en materia de valuación de bienes inmuebles. Sostiene que los valores catastrales deben garantizar equidad, homogeneidad y normalización, procurándose la mayor aproximación posible a los valores de mercado. Del artículo 68 al 71 pauta Disposiciones Generales, del artículo 72 al 76 refiere a la Determinación de los Valores Unitarios Básicos, (VUB) y desde el artículo 77 al 92 regula la Determinación y Actualización de la Valuación Catastral.

En forma sintética se detallan los principales aspectos generales que contempla para la determinación de los (VUB) y de las Valuaciones Catastrales:

Ley n° 1622(t.o./2002): Esta es la ley base del impuesto inmobiliario y contempla todas las disposiciones de fondo en materia de dicho gravamen. Todos los impuestos en la provincia tienen, además de las normas previstas en el Código Fiscal provincial, una ley base que permanece vigente en el tiempo, aunque siempre con algunas modificaciones y actualizaciones, y a su vez para cada año o ejercicio fiscal, se aprueba lo que se denomina ley impositiva que envían el Poder Ejecutivo en el llamado Paquete Fiscal, que es elevado a la Legislatura para su tratamiento generalmente junto a la Ley de Presupuesto

Resolución n° 100/96 de la Dirección Nacional de Catastro: Esta norma reglamenta la ley comentada anteriormente, fijando las Normas Técnicas y Procedí mentales para la valuación de los inmuebles radicados en la Provincia.

Es aquí donde se desarrollan los parámetros y las complejas formulas y coeficientes que servirán para determinar los (VUB) y las Valuaciones Catastrales. Dado su alto nivel técnico, se omite su análisis, haciendo saber que la misma se encuentra publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Río Negro n° 4483 del 22-01-2007.

Ley nº 4167/06: Esta ley aprobó los Valores Unitarios Básicos (VUB) de la tierra y las mejoras pero al solo efecto del Impuesto de sellos y Tasas Retributivas de servicios Administrativos y Judiciales para el año 2007. Es decir, que los VUB que tanta polémica han desatado al ser aplicados para la valuación fiscal base del Impuesto Inmobiliario, en realidad ya habían sido aprobados en diciembre del año 2006 aunque solo aplicables para Sellos y Tasas como se dijo.

Ley nº 4259/07: Esta es la denominada ley impositiva del Impuesto Inmobiliario para el período fiscal 2008. La misma debe ser considerada en conjunto con la entrada en vigencia de la ley nº 4260/07 que ponen en vigencia las nuevas valuaciones fiscales derivadas de la aplicación de los Valores Unitarios Básicos.

En el proyecto de la ley 4259, el Poder Ejecutivo estima que las nuevas valuaciones se acercan entre un 60% y un 70% a los valores de mercado de los inmuebles, razón por la cual reduce las alícuotas impositivas, supuestamente con el fin de no producir un incremento desproporcionado de la carga fiscal, objetivo que a priori aparecería como incumplido dado el rechazo que ha generado en distintas localidades de la provincia y en especial en Bariloche y Las Grutas. Es de notare que a fin de garantizar equidad con la ciudad de Buenos Aires y otras provincias de la república, de los análisis realizados por los vecinos, surge que estos porcentajes no deberían ser mayores al 20%

Ley nº 4260/07: Esta norma es la que fue aprobada en la sesión del 29-11-2007, conjuntamente con el resto del paquete fiscal y la ley de Presupuesto. La misma aprueba para el ejercicio 2008 los Valores Unitarios Básicos (VUB) de la tierra y de las mejoras, los cuales detalla en un voluminoso anexo I), pero ésta vez para ser aplicados no solo al Impuesto de Sellos y Tasas Retributivas de servicios Administrativos y Judiciales, sino también al Impuesto Inmobiliario, determinando que las Valuaciones Catastrales resultantes de la aplicación de los VUB aprobados, serán consideradas valuaciones fiscales especiales a los efectos de los tributos mencionados precedentemente.

Decreto ley 1/2008: Esta norma se dicta con el supuesto fin de morigerar el impacto del impuesto producido por la aplicación de las leyes 4259 y 4260. El mismo contempla la entrada en vigencia con retroactividad al 01 de enero de 2008.

La primer parte del trabajo consiste en un estudio comparativo de la incidencia de los nuevos VUB, en las localidades de Bariloche, General Roca y Cipolletti. Se

denuncia como desproporcionado el aumento producido de los VUB en inmuebles de Bariloche respecto de similares ubicados en las restantes dos ciudades. Considerando la cantidad de sectores en que el Anexo 1 de la ley 4260 distribuye el ejido municipal de las tres ciudades, realiza un análisis comparativo de las valuaciones asignadas a los mismos, y la cantidad de sectores con distintas valuaciones que resultan en cada una de las tres (3) ciudades.

En la segunda, con más elementos proporcionados y estudiados, se concluye que existe un gran desnivel en el criterio con que fue establecida la relación entre el valor en el mercado inmobiliario y el valor fiscal para inmuebles en la ciudad de Bariloche y los criterios aplicados en otras ciudades y provincias de la Argentina (Buenos Aires, Mendoza, etc. Esto Carga un fuerte impuesto a Bienes Personales (de carácter Nacional-no coparticipable) sobre los ciudadanos de Bariloche sometiéndolos a una grave inequidad contributiva con relación de otros ciudadanos del país.

Existe un gran nivel de inequidad entre las valuaciones inmobiliarias establecidas para Bariloche en relación con las restantes ciudades de la provincia

Existen significativas inequidades dentro de la misma ciudad.

No hay ningún margen para dudar que resultaba necesario efectuar una reevaluación de las valuaciones catastrales, base para determinar las valuaciones fiscales a ser consideradas para la liquidación de tributos provinciales.

Tampoco existen dudas, de que más allá de la corrección de valores que resultaba necesaria, al gobierno lo ha impulsado un ánimo claramente recaudatorio.

Admitiendo que era imperioso revaluar los inmuebles, tal vez el debate deba centrarse en los aspectos y parámetros técnicos desarrollados por la Dirección de Catastro, pero ésta resulta una cuestión de elevada complejidad, como ya se dijo. Además de la enunciación de las variables principales utilizadas, como ubicación de los inmuebles, superficie, destino, valor de mercado, etc. Esta es una cuestión básica y principal que también debe ser estudiada.

Y las encuestas (herramienta base) como todos los actos de gobierno debiera ser de estricto orden público.

Consideramos que el gobierno provincial debiera realizar una completa revisión de lo actuado, informando con mayor claridad la metodología desarrollada para las revaluaciones, y a cargo de quienes ha estado la misma. Por caso, si bien no se ha informado debidamente, se sabe que para la determinación de los VUB que fue aprobada mediante ley 4167 en el año 2006, existió un convenio con la entidad que agrupa a los Agrimensores de la provincia.

Igualmente, resulta válido que el tema se haya instalado de una u otra forma en la sociedad, y creo que el debate recién comienza, y está en manos, entre otros, de los legisladores provinciales, avanzar y enriquecer el debate.

Por ello;

Autor: Beatriz del Carmen Contreras.

Firmantes: María Inés Maza, Luis M. Bardeggia, Facundo López y Luis Eugenio Bonardo.

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

R E S U E L V E

Artículo 1°.- Encomendar a la Comisión Legislativa de Presupuesto y Hacienda para que realice un estudio pormenorizado de las leyes impositivas que entienden en el Impuesto Inmobiliario a partir de los aumentos producidos por la sanción del paquete fiscal de leyes tratado en nuestra legislatura para el ejercicio fiscal 2008, cuyas valuaciones fiscales y alícuotas resultan de las encuestas de mercado inmobiliario realizadas por la Dirección General de Catastro para calcular la reevaluación fiscal.

Artículo 2°.- Proponer a la Comisión Legislativa de Presupuesto y Hacienda que se reúna con vecinos autoconvocados de la ciudad de San Carlos de Bariloche por el aumento del impuesto Inmobiliario.

Artículo 3°.- Solicitar al Ministerio de Hacienda, Obras y Servicios Públicos el envío de copias en formato digital a esta Legislatura Provincial de las encuestas de mercado inmobiliario realizadas para calcular la reevaluación fiscal en el territorio provincial, que fueran encargadas por la Dirección General de Catastro y se encuentran en su poder.

Artículo 4°.- De forma.