FUNDAMENTOS

Como es de público conocimiento, ante la falta de infraestructura propia y acondicionada, el Estado provincial se ha visto en la necesidad de realizar contrataciones de edificios, locales y viviendas con oferentes privados de inmuebles, observándose el pago de montos siderales, que poco tienen que ver con criterios objetivos, como por ejemplo la calidad de los inmuebles o los valores que se manejan en el mercado, y que en determinadas situaciones ni siquiera utiliza.

Basta hacer un análisis de los últimos cuatro años para observar como se ha incrementado el monto de dinero destinado a tal fin:

- En el año 2005, la cantidad de dinero ejecutada en la partida 321, que corresponde a alquiler de edificios y locales ascendía a $3.632.165,07. Asimismo, lo comprometido en la partida 327, alquiler de viviendas, fue de $1.085.016,09.

- Para el año 2006 el monto para la partida 321 ya se había incrementado hasta los $5.427.454,91 lo que implica un incremento interanual del 49,42%. Para la partida 327 el monto gastado fue de $1.502.935,08, es decir un 38,51% más.

- En el año 2007, lo consignado a la partida 321 ya trepaba a los $7.103.096,55 (+30,87% interanual) y lo destinado a la partida 327 era de $1.606.224,57 (+6,87%).

- De acuerdo a la ultima ejecución de gastos y recursos de la provincia del año 2008, correspondiente a Septiembre, el monto comprometido para la partida 321 ya ascendía a los $8.700.641,93 quedando un saldo para lo que queda del año de $2.337.312,83. Es decir que el presupuesto anual es de $11.037.954,76 (+55,39% interanual). Por último, para la partida 327 el monto ascendía hasta $1.611.424,12, quedando un saldo de $646.498,88. Esto implica un presupuesto anual de $2.017.960 con lo que el incremento interanual es del 25,63%.

A todo lo anteriormente expuesto debe también agregarse la externalidad negativa que tiene hacia los demás demandantes de propiedades inmuebles, los particulares, debido a que la participación en el mercado inmobiliario del Estado como demandante en estas condiciones, sobre todo en las

ciudades administrativas, termina distorsionando los precios y generando 2 efectos en función de que se trate de demandantes de vivienda o de comercios.

En el primero de los casos el efecto más directo y evidenciable es el encarecimiento en el costo de vida, debido a la importancia que esta cuestión tiene en función del tipo de necesidad que la misma viene a satisfacer. El actual funcionamiento del Estado como locatario, termina ocasionando que los valores inmobiliarios guarden poca o nula relación respecto de los ingresos percibidos por los asalariados.

En el segundo caso se termina desplazando de la escena a los pequeños y medianos comerciantes, que se ven obligados a pagar montos similares o quedarse sin la posibilidad de acceder a los inmuebles, situación que resulta no sólo injusta sino que también atenta contra el bienestar general resintiendo la actividad económica. Se entra en un circulo vicioso: El Estado alquila pagando montos muy elevados con lo que no permite alquilar a los comerciantes, éstos al no poder alquilar no abren comercios, lo que disminuye la actividad económica, menor actividad económica tiene como resultado necesariamente menor recaudación de impuestos para la provincia junto con un nivel de desocupación mayor. Y a estos efectos deben agregársele también todos los beneficios indirectos que se pierden y que guardan relación con la actividad como por ejemplo transporte, generación de mano de obra en las actividades relacionadas al sector comercio, menor asentamiento de profesionales, etcétera.

Con un sistema objetivo y claramente determinado ya no se suscitarán estos problemas, además de los efectos beneficiosos que el mismo tendrá en las arcas provinciales, liberando fondos para otras actividades tales como salud, educación, seguridad, entre otras o inclusive para la construcción de edificios propios, para en un futuro no muy lejano evitar la dependencia de los actores privados.

El presente proyecto tiene como objetivo establecer un mecanismo objetivo para la determinación de los valores de los alquileres que el Estado Provincial realiza con los particulares. El mecanismo en cuestión se basa en fijar un tope máximo a los montos de los alquileres mensuales en un valor que vaya entre el cero coma ocho (0,8%) y el uno coma dos por ciento (1,2%) del valor fiscal del inmueble, que es el que determina el pago del impuesto inmobiliario, más una variación en dicho importe que no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) del mismo. Esta última variación porcentual se explica por el hecho de que los valores de mercado suelen ser superiores a los estimados en las

valuaciones fiscales, con lo cual si se utilizara sólo la primera parte se estaría perjudicando al locador mediante un pago menor que el que obtendría siguiendo los valores de mercado.

Tal sistema de estimación no obedece a un criterio caprichoso, sino que se basa en el siguiente lineamiento: Los inmuebles que son construidos con el objetivo de obtener renta y no para ser utilizados por los particulares como vivienda, tienen un período de amortización de 20 años. Con el sistema propuesto, durante los 10 primeros años, se produce el recupero del capital invertido a través de los montos obtenidos por el pago de los alquileres, ya que el pago de un cero coma ocho por ciento (0,8%) mensual determina un recupero anual cercano al diez por ciento (10%) anual, con lo cual en 10 años se cubriría el monto de la inversión quedando los 10 años restantes de vida útil como ganancia neta para el propietario del inmueble. A esto debe agregarse el valor de desecho del inmueble al final del período considerado.

Con los montos que se están pagando en este momento los locadores se ven claramente beneficiados debido a que el recupero de la inversión se realiza en períodos mucho más cortos que el que se propone en este proyecto llegando en algunos casos a los o 5 años luego de finalizada la construcción.

Por ello:

Autor: Pedro Pesatti.

Legislatura de la Provincia
de Río Negro

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

Artículo 1°.- Establézcase la siguiente fórmula para la determinación del valor locativo razonable de oficinas, locales y viviendas, cuando el Estado Provincial ,definido por el Artículo 2° de la Ley H N° 3186, sea el locatario. El valor máximo de los montos de los alquileres mensuales se determinará mediante la aplicación de un porcentaje que vaya entre el cero coma ocho por ciento (0,8%) y el uno coma dos por ciento (1,2%) del doble del valor fiscal del inmueble, siendo este último el que determina el pago del impuesto inmobiliario. Asimismo, se podrá aplicar una variación en dicho importe resultante, que no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) del mismo.

Artículo 2°.- De forma.