



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

La valuación fiscal de los predios, la declaración de las mejoras de infraestructura que se realizan, y los montos de los impuestos inmobiliarios son algunos de los pocos datos que conocemos para determinar las condiciones políticas e institucionales en que desembarcan y se desarrollan los grupos económicos que se han constituido en los nuevos propietarios de la tierra rural en la zona cordillerana de Río Negro.

En este sentido, de acuerdo a los informes oficiales, queda claro que la política fiscal del Estado rionegrino beneficia al capital concentrado, como surge del irrisorio valor fiscal fijado por hectárea para las tierras rurales ubicadas en esa zona, en contraposición con los millonarios precios en dólares que se ofrecen en el mercado inmobiliario.

Las exiguas valuaciones fiscales de la tierra rural, son las que facilitan que poderosos grupos económicos nacionales y transnacionales paguen ínfimos valores del impuesto inmobiliario rural por grandes extensiones territoriales, a pesar de los enormes valores en dólares que registran esas tierras en el mercado.

Asimismo, se han denunciado groseras omisiones en la declaración de mejoras de infraestructura en esos inmuebles y la falta de inspecciones y relevamientos del Estado Provincial para detectarlas.

Esta situación ha sido expuesta en investigaciones periodísticas y fue confirmada por el Poder Ejecutivo a través de la respuesta parcial brindada al Pedido de informes N° 234/20 de nuestra autoría, presentado el 11 de mayo pasado, a través del cual se intentaba recabar la siguiente información:

- a) Cuál es el valor fiscal de la hectárea de tierra rural que se aplica al Impuesto Inmobiliario en la zona cordillerana del Departamento Bariloche?
- b) Si el Ministerio de Economía a través de la Agencia de Recaudación Tributaria realiza inspecciones y/o relevamientos que permitan detectar mejoras en el área rural cordillerana del Departamento Bariloche?
- c) Si el Ministerio de Economía a través de la Agencia de Recaudación Tributaria obliga o intima a las empresas asentadas en tierras rurales de la zona cordillerana del Departamento Bariloche a declarar las mejoras realizadas en los inmuebles que poseen?



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- d) Si las siguientes empresas abonan el Impuesto Inmobiliario por la posesión de tierras rurales en la zona cordillerana del Departamento Bariloche: Baguales Acquisitions SA, Diuna Inmobiliaria SA, Manzil SA, Río Villegas SAU, Estancia Maria SA y Gengis Real Estate SA?
- e) En el caso que las empresas mencionadas abonen el Impuesto Inmobiliario nos informe cual es el valor bimestral que paga cada una de ellas a la Agencia de Recaudación Tributaria?
- f) En el caso que las empresas mencionadas posean tierras rurales en la zona cordillerana del Departamento Bariloche nos informe cuál es el valor de las mejoras declaradas por cada una de ellas en los últimos 5 (cinco) años a la Agencia de Recaudación Tributaria?

Sobre el relevamiento y detección de las mejoras no declaradas en los inmuebles rurales, en la parcial respuesta al Pedido de Informes el Director Ejecutivo de la Agencia de Recaudación Tributaria, Leandro Luciano Sfercvo, contesta que "si se detectan mejoras no declaradas, ya sea mediante fiscalizaciones presenciales o a través de imágenes satelitales de costosa adquisición.....".

El funcionario reconoce la falta de fondos para realizar relevamientos satelitales (a pesar que la empresa estatal INVAP fabrica satélites) y por lo tanto se deduce que el registro de las mejoras queda librado a la declaración por parte de los propietarios o exclusivamente a fiscalizaciones presenciales, que por ser zonas de muy difícil acceso seguramente son impracticables o con muy baja frecuencia.

En cuanto a la valuación de las tierras la Agencia de Recaudación Tributaria responde que, el Valor Unitario Básico de la tierra rural en la zona cordillerana del Departamento Bariloche es de **\$1165 por hectárea o sea unos U\$15,53** al tipo de cambio oficial o si lo queremos comparar con algo cotidiano sería el valor de **dos combos de una famosa cadena internacional de hamburguesas.**

También respondía que la empresa Río Villegas SA posee 5.598 hectáreas de tierra rural en la zona andina del Departamento Bariloche, con una valuación fiscal de **\$6.521.769,96 (U\$ 86.956 al tipo de cambio oficial)** y con mejoras declaradas valuadas en \$4.171.302,26 por una construcción de 1825,05 m².

La valuación fiscal del predio y de las instalaciones obliga a la empresa a abonar en 2020 una cuota bimestral por el **Impuesto Inmobiliario Rural de \$8139,15 (U\$108) o sea que este impuesto significa que la sociedad**



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

anónima debe pagarle bimestralmente al Estado Provincial \$1,45 por hectárea.

Asimismo, el funcionario informaba que la misma empresa posee **4526,09 hectáreas** sin mejoras declaradas y que la valuación fiscal es de **\$5.272.906,38 (U\$70.305)**, abonando una cuota bimestral del Impuesto Inmobiliario Rural de **\$3525,90 (U\$47)**.

Comparativamente en el centro de la ciudad de Bariloche una hectárea de tierra está valuada por la Agencia de Recaudación Tributaria en **\$16.500.000 (U\$220.000)** y una hectárea en la zona oeste de la ciudad en **\$6.580.000 (U\$87.733)**.

Estos valores nos indican que la tierra rural, en una de las zonas con mayor valor de mercado de Río Negro por sus atractivos paisajes, montañas, lagos, ríos y extensos bosques nativos, **se encuentran valuadas entre un 560.000% y un 1.400.000% menos respecto al valor fijado para la tierra urbana de la ciudad de Bariloche.**

Es razonable que los valores fiscales de la tierra urbana sean más altos que los de la tierra rural debido a la mayor cantidad de servicios que presta el Estado en las ciudades, pero las siderales diferencias están demostrando las inequidades impositivas entre un ciudadano que posee un lote en la ciudad respecto a poderosos grupos económicos que llevan adelante emprendimientos turísticos, ganaderos y agrícolas en esa zona o simplemente tienen miles de hectáreas para vacacionar.

Los valores fiscales informados por la Agencia de Recaudación Tributaria son de la empresa Río Villegas S.A. que fuera adquirida por Abdulhadi Mana A Sh Al-Hajri, cuñado del emir de Qatar, y el tenista Gastón Norberto Gaudio que conformaron a fines del año 2017 Baguales Acquisitions SA.

A través de esta sociedad compraron en junio de 2018 dos campos por 10.124 hectáreas al grupo belga Burco por la vía de adquirir Río Villegas SA. De esta manera ingresaron Gastón Gaudio y socios al directorio, mutaron la sociedad anónima a una sociedad anónima unipersonal (SAU) y ampliaron el objeto social de la firma a actividades agrícolas.

La compra debió ser autorizada por el anterior gobierno nacional debido a que los accionistas mayoritarios de la empresa son extranjeros y las tierras se ubican en Zona de Seguridad de Frontera, según informó el ex Jefe de Gabinete, Marcos Peña, en una respuesta oficial al Senado Nacional.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

La operación se corresponde a dos fracciones contiguas a nombre de Río Villegas S.A., sobre la costa sur del río Villegas que marca el límite jurisdiccional entre el Parque Nacional Nahuel Huapi y el área rural provincial, al sureste de Bariloche.

A partir de esa adquisición la empresa Río Villegas S.A. explota comercialmente con el nombre de fantasía "Baguales", la mesada ubicada en la estepa alta (1.700 metros sobre el nivel del mar) que bordea el cerro Carreras desde el oeste con grandes concentraciones de nieve.

"Baguales" es un exclusivo centro de esquí con un servicio premium que fue desarrollado por el grupo belga Burco y su ingreso se ubica sobre la ruta nacional 40 (que une las ciudades de Bariloche y El Bolsón) al ser atravesada por el río Villegas, en medio de vados y arroyos que corren hacia el Océano Pacífico.

El complejo no tiene medios de elevación, allí los turistas suben en vehículos que traccionan en la nieve y luego descienden por pistas libres con esquíes o tablas de snowboard. Hay además un circuito de esquí de travesía con cuatro refugios completamente equipados. **El costo diario por persona (esquí más hospedaje) es de U\$ 800.**

"El complejo cuenta con un lodge principal, con capacidad de hospedaje para 8 adultos y 4 niños. Ubicado a 1.000 metros de altura en un paraíso natural de montañas, parques y lagos, brinda servicios de alta categoría y pensión completa. A pocos metros, hay 2 cabañas completamente equipadas. Además, por su gran extensión, hay 3 refugios estratégicamente ubicados que brindan alojamiento a quienes emprenden travesías de varios días en la montaña", describen en la página web del Ministerio de Turismo de la provincia.

El caso de la empresa Río Villegas S.A. es solo un ejemplo de grupos económicos extranjeros, en algunos casos aliados con capitales nacionales, que adquirieron gran cantidad de tierras rurales en la zona andina de nuestra provincia. El proceso fue iniciado en la década del 90 por el magnate inglés Joe Lewis, que adquirió tierras circundantes al Lago Escondido, continuó el grupo belga Burco, el grupo Pampa Energía y últimamente capitales vinculados al Emir de Qatar, Sheik Tamin bin Hamad Al Thani.

De acuerdo a la situación expuesta, es necesario que la Legislatura de la provincia de Río Negro tome la iniciativa para remediar esta manifiesta inequidad



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

tributaria y se aumenten los controles sobre las mejoras que no se declaran en la zona rural del Departamento Bariloche.

Comprendiendo que la situación debe analizarse con la suficiente profundidad y responsabilidad, dado que en la zona cordillerana estos grupos de gran poder económico comparten el territorio con comunidades mapuches y pequeños productores rurales, es que proponemos la creación de una Comisión especial que estudie una revisión integral de las valuaciones fiscales y del impuesto inmobiliario rural.

La Comisión luego de los análisis y estudios pertinentes deberá elevar un proyecto de ley a fin de revertir los irrisorios tributos que cobra el Estado provincial a los grandes terratenientes contemplando la situación de los pobladores rurales más postergados.

Por ello;

Autor: Héctor Marcelo Mango



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY

Artículo 1°.- Créase en el ámbito de la Legislatura Provincial, la Comisión Especial de Revisión Integral del Impuesto Inmobiliario Rural en el Departamento Bariloche.

Artículo 2°.- La Comisión estará integrada por tres (3) miembros designados por el Poder Ejecutivo Provincial correspondiendo un (1) representante del Ministerio de Economía y dos (2) representantes de la Agencia de Recaudación Tributaria y seis (6) Legisladores, de los cuales tres (3) serán de la mayoría y tres (3) de las minorías parlamentarias, debiendo estar representados todos los bloques.

Artículo 3°.- La Comisión podrá convocar a especialistas o profesionales para el asesoramiento técnico.

Artículo 4°.- La Comisión tendrá un plazo de funcionamiento de ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha de su constitución, al cabo del cual, si de los estudios realizados surge la viabilidad de la revisión del Impuesto Inmobiliario Rural en el Departamento Bariloche, elevará a la Legislatura Provincial un proyecto de ley con las respectivas propuestas. La Comisión de Labor Parlamentaria puede prorrogar el plazo de funcionamiento de la Comisión, cuando así lo solicite y por idéntico lapso.

Artículo 5°.- La Comisión determinará las pautas para su funcionamiento interno y podrá sesionar en cualquier lugar del territorio provincial.

Artículo 6°.- La Comisión deberá ser convocada a constituirse por el presidente de la Legislatura en un plazo que no exceda los diez (10) días desde la promulgación de la presente ley.

Artículo 7°.- Los gastos que demande el funcionamiento de la Comisión serán atendidos con el presupuesto de la Legislatura de la Provincia de Río Negro.

Artículo 8°.- De forma.