



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS

La Plata, 17 de noviembre de 2014.-

PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y LA CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

SANCIONAN CON FUERZA DE LEY

Artículo 1º. Modifíquese el Art. 4º de la Ley Impositiva 2015, quedando redactado de la siguiente forma:

A los efectos de lo previsto en el artículo 79 de la Ley N° 10.707 modificatorias y complementarias, establécese para el ejercicio fiscal 2015 en uno con novecientos cuarenta y cinco (1,945) el coeficiente de actualización de las valuaciones fiscales básicas para los inmuebles pertenecientes a la Planta Urbana Edificada y para las edificaciones y/o mejoras ubicadas en la Planta Rural. Para aquellos inmuebles comprendidos en el régimen del Decreto Ley N° 8912/77 o los Decretos N° 9404/86 y N° 27/98 denominados clubes de campo, barrios cerrados, clubes de chacra o emprendimientos similares, se establecerá en tres (3) el coeficiente de actualización de las valuaciones fiscales básicas para aplicar sobre las edificaciones y/o mejoras.

Asimismo, establécese para el ejercicio fiscal 2015 en uno con ciento cinco (1,105) el

coeficiente de actualización de las valuaciones fiscales básicas para los inmuebles pertenecientes a la Planta Urbana Baldía. Para la tierra de aquellos inmuebles con incorporación de edificios u otras mejoras justipreciables comprendidos en el régimen del Decreto Ley N° 8912/77 o los Decretos N° 9404/86 y N° 27/98 denominados clubes de campo, barrios cerrados, clubes de chacra o emprendimientos similares, se establecerá en tres (3) el coeficiente de actualización de las valuaciones fiscales básicas.

Artículo 2º. Modifíquese el Art. 6º de la Ley Impositiva 2015, quedando redactado de la siguiente forma:

De acuerdo a lo establecido en el artículo 169 del Título I del Código Fiscal –Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-, fíjense las siguientes escalas de alícuotas a los efectos del pago del impuesto Inmobiliario Urbano:

Base Imponible		Cuota Fija (\$)	Alícuota s/ excedente límite mínimo %
Mayor a	Menor o igual a		
	10.073	-	0,4
10.073	17.716	40	0,411
17.716	31.059	72	0,431
31.059	54.189	129	0,464
54.189	93.855	237	0,519
93.855	160.754	442	0,61
160.754	270.707	850	0,755
270.707	444.141	1.681	0,98
444.141	699.763	4.160	2,606
699.763	1.033.978	8.778	3,434
1.033.978	1.375.577	17.240	4,438
1.375.577	1.525.512	28.830	4,612
1.525.512	-	35.668	4,906

Artículo 3º. Modifíquese el Art. 7º de la Ley Impositiva 2015, quedando redactado de la siguiente forma:

Establécese, en el marco del artículo 52 de la Ley N° 13.850, un crédito fiscal anual materializado en forma de descuento del cien por ciento (100%) del impuesto Inmobiliario 2015, correspondiente a inmuebles pertenecientes a la Planta Urbana Edificada cuya valuación fiscal no supere la suma de pesos sesenta y cinco mil seiscientos (\$65.000).

El descuento establecido en el párrafo anterior se aplicará exclusivamente a las personas

físicas y sucesiones indivisas que resulten contribuyentes del gravamen por ese único inmueble destinado a vivienda.

La Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires establecerá las condiciones para la aplicación del beneficio contemplado en este artículo, quedando facultada a dictar las normas que resulten necesarias a tales efectos.

Artículo 4º. Modifíquese el Art. 10º de la Ley Impositiva 2015, quedando redactado de la siguiente forma:

De acuerdo a lo establecido en el artículo 169 del Código Fiscal –Ley N° 10.379 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-, fijanse las siguientes escalas de alícuotas a los efectos del pago del impuesto Inmobiliario Rural:

Base Imponible		Cuota Fija (\$)	Alicuota s/ excedente
Mayor a	Menor o igual a		límite mínimo %
	91.000	-	0,35
91.000	145.600	319	0,38
145.600	226.087	526	0,43
226.087	340.709	869	0,49
340.709	498.294	1.434	0,58
498.294	707.265	2.718	1,42
707.265	974.254	5.904	1,74
974.254	1.302.436	11.850	2,14
1.302.436	1.689.797	22.335	2,62
1.689.797	2.127.684	39.746	3,18
2.127.684	2.600.000	66.832	3,78
2.600.000	-	106.110	4,42

Artículo 5º. Modifíquese el Art. 16º de la Ley Impositiva 2015, quedando redactado de la siguiente forma:

Establécese en la suma de **pesos ochenta y cinco mil (\$85.000)** el monto de la valuación a que se refiere el artículo 177 inciso n) del Código Fiscal –Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y sus modificatorias-.

Artículo 6º. Créase el “Fondo de Obras Hídricas e Hidráulicas”. Los recursos asignados al Fondo se destinarán exclusivamente con el objeto de financiar la reconstrucción de la infraestructura dañada por las inundaciones ocurridas recientemente en la provincia de Buenos Aires, y/o la realización de obras que resulten necesarios a efectos de mitigar futuros daños que pudieran producirse como consecuencia de la caída intensa de precipitaciones.

Artículo 7º. Los recursos del fondo creado por el Art. 6º de la presente se generarán con el excedente que surja de la modificación al impuesto Inmobiliario Urbano,



establecido en la Ley Impositiva 2015 en sus artículos 4 y 6, según lo dispuesto por la presente.

El monto establecido en el párrafo anterior será actualizado proporcionalmente a los ajustes que en el futuro autorice la autoridad de aplicación específica.

Artículo 8º. Créase el “Fondo de Primera Vivienda”. Los recursos asignados al Fondo se destinarán exclusivamente atender las necesidades habitacionales de los ciudadanos de la provincia, con el fin de que accedan a su primera vivienda única, familiar y de ocupación permanente. Lo recaudado se destinará tanto a la construcción de viviendas nuevas en terrenos destinados por la provincia a tal efecto, como a la urbanización de villas y asentamientos.

Artículo 9º. Los destinatarios de este fondo deberán acreditar un ingreso salarial inferior a los 10.000 pesos y no ser propietario de otro inmueble, ni su núcleo familiar.

Artículo 10º. Los recursos del fondo creado por el artículo 8º de la presente se generarán con el excedente que surja de la modificación al impuesto Inmobiliario Rural, establecido en la Ley Impositiva n° 2015 en su artículo 10, según lo dispuesto por la presente.

El monto establecido en el párrafo anterior será actualizado proporcionalmente a los ajustes que en el futuro autorice la autoridad de aplicación específica.

Artículo 11º. El Poder Ejecutivo reglamentará la forma en que se instrumentará la duración de los Fondos que se crean por la presente. Respecto al “Fondo de Primera Vivienda” deberá preverse la vigencia de los mismos hasta terminar con el déficit habitacional de la provincia.

Artículo 12º. El Poder Ejecutivo, instrumentará a través de las reparticiones pertinentes, las medidas necesarias para llevar adelante la afectación que por esta ley se dispone. Respecto al “Fondo de Primera Vivienda” dispondrá la creación de un registro único de todos los aspirantes a acceder a una vivienda por medio del mismo, así como los criterios de prioridad, según la cantidad de inscriptos.

Artículo 13º. Autorícese al Poder Ejecutivo a efectuar las adecuaciones presupuestarias y el compromiso financiero para el próximo ejercicio.

Artículo 14º. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

CHRISTIAN CASTILLO
Diputado
Bloque Frente de Izquierda y de los Trabajadores
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

FUNDAMENTOS

El sistema tributario de la Provincia de Buenos Aires tiene un fuerte sesgo regresivo. Esto se debe a que en su composición, la estructura tributaria presenta una mayor gravitación para los impuestos indirectos que para los impuestos directos sobre el patrimonio. Los impuestos a la propiedad pueden considerarse progresivos, independientemente de su estructura, ya que los propietarios los abonan y los no propietarios no, mientras que los impuestos a las transacciones, especialmente cuando se aplican sobre las ventas con una base más o menos amplia, como el impuesto a los Ingresos Brutos, puede plantearse que se trasladan al consumidor final.

En un estudio publicado en la edición de marzo de 2013 en la revista El Socialista n°7, Alejandro Lopez Accotto y Carlos Martínez señalan que “los únicos cambios permanentes y relevantes en dicho período [1984-2004] son la disminución del peso del impuesto a los sellos y la fuerte pérdida de importancia del impuesto inmobiliario, que pasó de explicar un cuarto de la recaudación en la década de 1980 y principios de la de 1990 a representar menos de un sexto en 1992-2002 y continuó disminuyendo en términos relativos desde 2002 a la fecha, representando en el 2010 sólo un 6,6 % del total recaudado”. Y en una entrevista concedida a Página 12 a propósito de la publicación de su libro, apuntan que “si se cobrara el Inmobiliario como se cobraba en 1984, la provincia de Buenos Aires recaudaría con ese impuesto seis veces más de lo que se está recaudando. Eso considerando un parque de viviendas estático, pero, ¿cuántas viviendas más se construyeron en los últimos treinta años?”.

En el libro que reúne el resultado de su investigación publicada bajo el título “Finanzas provinciales e impuesto Inmobiliario en Argentina”, donde analizan la evolución de las estructuras tributarias de las diferentes provincias argentinas, dicen que las modificaciones de mayor importancia en la estructura tributaria de la Provincia de Buenos Aires corresponden a los años 2003-2010, período en el cual se hizo visible un proceso de constante concentración de la recaudación en torno al impuesto a los ingresos brutos. Señalan que “tal incremento ha sido a costa del impuesto a los automotores, que pasó de explicar una décima parte del total previo a 2002 a dar cuenta de apenas uno de cada quince pesos recaudados a partir de ese año y sobre todo del impuesto inmobiliario que presenta una fuerte caída a partir de 2006 y especialmente en 2006-2008 ya que ha pasado de un sexto de la recaudación total en 1992-2002 a un quinceavo en 2009-2010 y analizando la serie completa puede decirse que su importancia se ha reducido en casi un 75% desde los años más estables de fines de la década de 1980 (1986-1988) y principios de 1990 (1991) hasta fines de la de 2000 (2009-2010)”.

Los autores analizan el sistema tributario provincial desde la década de 1980 y plantan que “la recaudación impositiva bonaerense presenta en el período 1984-2010 y especialmente en 2003- 2010 una fuerte reducción del peso de los impuestos directos, de base eminentemente patrimonial, que gravan la propiedad de inmuebles y automotores, en beneficio de una mayor participación de los impuestos indirectos, que se aplican sobre las transacciones, en especial el impuesto a los ingresos brutos, y que terminan siendo soportados por todos los consumidores”. Por lo que sostienen que “es posible colegir entonces que la recaudación bonaerense presenta una creciente regresividad, agravada fuertemente en los últimos años. Tal tendencia puede apreciarse en el análisis del peso de los impuestos directos e indirectos en el total de la recaudación bonaerense correspondiente a los cuatro principales tributos. Así, en el período 1984-1991, los impuestos indirectos (ingresos brutos y sellos) representaban



un 57% de dicho total, valor que se elevó a un 70% en 1992-2002, para ser en 2003-2010 del orden del 83%. Al comienzo del período casi la mitad de la recaudación correspondía a tributos directos (inmobiliario y automotores), mientras que en los últimos dos años sólo uno de cada seis pesos recaudados por los principales impuestos bonaerenses reconocen dicha fuente”.

Los autores detallan la evolución del impuesto Inmobiliario Rural y dicen que aunque ha habido un crecimiento de su participación sobre la totalidad de lo recaudado por impuestos bonaerenses, lo que llevaría a pensar que los propietarios urbanos han sido favorecidos en relación a los terratenientes dado que la recaudación del impuesto inmobiliario urbano ha crecido menos que la del rural en el período; sin embargo ello poco dice acerca de la relación entre los hechos imponible (valor de la tierra rural) y la recaudación efectivamente lograda”. Y calculan que “si se proyecta la recaudación del impuesto inmobiliario rural bonaerense para 2011, a partir de los datos informados por ARBA para el primer semestre de dicho año y se lo compara con una estimación del valor de la tierra rural de la Provincia de Buenos Aires, a junio de 2011, elaborada en base a los guarismos publicados por la Compañía Argentina de Tierras, se arriba a una recaudación anual efectiva por hectárea del orden de los \$304, lo que equivale a una presión fiscal de un 0,18%”. Es decir que el sostenido crecimiento en el valor de las propiedades rurales en la provincia de Buenos Aires en la última década, al no ir acompañado de una valuación fiscal acorde con el mismo, ha hecho que la presión fiscal sobre esta propiedad sea muy baja.

Como para tener una referencia de la evolución de la variación de los valores de la propiedad inmobiliaria y los impuestos sobre la misma a nivel nacional, en una nota publicada en mayo de este año se señala que “observando la evolución entre 2001 y 2011 de la recaudación del impuesto inmobiliario por un lado y la dinámica de los valores de mercado (urbanos y rurales) por otro, en cada provincia, se demuestra la brecha existente por un creciente desfase entre las valuaciones fiscales (multiplicadas por los coeficientes que en cada caso se prevean) y los precios de mercado de los inmuebles. El análisis de la evolución de los valores de mercado de la propiedad urbana y rural en cada provincia, es interesante, porque son estos valores los que, precisamente, definen el monto de la tributación inmobiliaria, en tanto representan la cuantía del hecho imponible. El valor de mercado de la propiedad urbana en 2011 era 8,8 veces el de 2001 (media no ponderada). En el mismo período, el valor de la propiedad rural se multiplicó por 25,4 veces –en ambos casos a valores nominales–. Y concluye con cifras contundentes: en el período considerado, el crecimiento del valor de la propiedad rural casi triplicó el correspondiente a la propiedad urbana. Y lo que es más significativo: el valor de los inmuebles rurales ha crecido 5,4 veces lo que la recaudación del tributo que grava su propiedad, y en el ámbito urbano, el incremento de los valores de mercado fue, solamente, 2,3 veces el de la recaudación.

El famoso “boom inmobiliario” en Argentina durante la última década fue liderado por las edificaciones lujosas y la vivienda para los sectores de mayores recursos, las que en su conjunto llegan a representar el 75% de lo construido. Este boom tiene una consecuencia adicional, al impactar generar una fuerte presión del mercado



inmobiliario sobre los precios de la tierra y propiedades de los sectores medios y bajos de la clase trabajadora, que hoy tienen ya pocas posibilidades de acceder a una vivienda en la ciudad. Es decir que después de 10 años de crecimiento sostenido en la construcción inmobiliaria, contradictoriamente el resultado es la degradación de las condiciones de vida y de vivienda de los sectores de menores recursos de las ciudades.

Los salarios promedio se encuentran hoy, en relación a los alquileres, un 21 % por debajo en comparación con el promedio de la década del noventa. Con respecto al precio de las viviendas, cayó un 39 % la relación salario/m² en los últimos 10 años. Es decir, que cada vez se necesitan más salarios para acceder a una vivienda, y en la gran mayoría de los casos no alcanzan los ahorros de toda la vida para lograrlo.

A nivel nacional entre 2001 y 2010 el resultado de la ecuación entre nuevas viviendas construidas y las que efectivamente eran necesarias para cubrir la demanda existente dio por resultado que se sumaron en promedio 60 mil hogares al año al problema de la falta de vivienda. Entre censos, el "exceso" de hogares respecto del número de viviendas pasó de 360 mil a 855 mil. Lo que significa que algo más de 1,5 millones de hogares comparten la vivienda que debería servir para un hogar promedio: viven en condiciones de hacinamiento. Al mismo tiempo el número de inquilinos, quienes alquilan y no son propietarios, creció de 11,6 % al 16,1 %. El hacinamiento y la reducción del número de propietarios, dos de los indicadores más elocuentes de la calidad de vida, ilustran el verdadero estado crítico de la vivienda en Argentina.

Uno de los aspectos centrales en el marco de la crisis más general de lo urbano es este acuciante problema de la vivienda, que implica la degradación de la calidad de vida de millones. Hay en el país más de 6 millones de hogares con problemas de vivienda, por la precariedad de su construcción y deterioro, por el hacinamiento, por el mal estado del terreno donde están instaladas, por la falta de acceso a servicios elementales, o por la imposibilidad de acceder a un techo propio. Se trata nada más y nada menos que de la mitad de los hogares argentinos. El 12,4 % de viviendas del país carece de agua corriente, el 26,8 % de gas natural, el 34,6 % de cloacas, el 32,3 % de desagües pluviales y el 19,2 % de pavimento.

Y la provincia de Buenos Aires no es la excepción, cuando según diversos estudios hay más de un millón doscientas mil familias en emergencia habitacional, es decir que tienen vivienda precaria, viven en condiciones de hacinamiento o directamente no pueden acceder a la vivienda.

En general, los sectores obreros y populares de menores ingresos son empujados a las edificaciones más precarias. Son quienes cuentan con menor resguardo ante los verdaderos "crímenes sociales" que vienen golpeando la situación de cientos de miles en los principales entramados urbanos del país. Estos crímenes sociales, intencionalmente tratados por los gobiernos y grandes medios como "catástrofes" sin responsables, se encuentran cortados por la misma tijera: el desenfreno de la edificación para los estratos más ricos, y las obras que cruzan las ciudades para brindarles "servicios" a estos sectores (especialmente redes de transporte), terminó de desestructurar los precarios equilibrios en ciudades "inundables", como La Plata o Buenos Aires. A esto se suma la negligencia criminal en lo que respecta a inversiones en infraestructura básica. Al mismo tiempo que los desaguisados de la urbanización creada por los negocios inmobiliarios imponen un aumento en las necesidades de obras, volviéndolas más complejas, ni siquiera se ejecuta aquello que ya está programado.

Como se ver en las últimas inundaciones ocurridas en el mes de octubre en al menos 23 distritos de la provincia de Buenos Aires y previamente en las trágicas



inundaciones de la ciudad de La Plata, la desidia con la que actúa el estado reside en que mientras permite la construcción desenfrenada de emprendimientos inmobiliarios que ha llevado por ejemplo a la proliferación de los barrios cerrados que impactan en el normal curso de las aguas y su escurrimiento perjudicando las zonas aledañas donde se asientan viviendas de los sectores con menores ingresos, quienes sufren las peores consecuencia de las inundaciones, al mismo tiempo años tras años prometen la realización de obras hídricas e hidráulicas sobre las cuencas de arroyos y ríos de la provincia, que no se han realizados y que aun no están terminadas, a modo de ejemplo en las siguientes localidades no se realizaron las obras necesarias: Mercedes: Desmalezamiento del rio Lujan, San Miguel: Rio Reconquista, Pilar: Cuenca del rio Lujan Lujan: Cuenca del rio Lujan, Coronel Pringles: Villa Ventana, San Fernando: Rio reconquista, funcionamiento de bombas de desagüe, Salto: Limpieza del Paraná, aliviaría la zona de Arrecifes, Salto, Pergamino, Campana: Sistemas pluviales urbanos Arrecifes: reubicación de las viviendas que se encuentran a la vera del rio, Carmen de Areco: Desagües pluviales urbanos, La Matanza: Obra Acumar, que consistiría en la cuenca de La Matanza y Riachuelo, Lomas de Zamora: Planta de bombeo, Esteban Echeverria: Dragado del arroyo Santa Catalina, Lanus: Limpieza del arroyo Galindez, cuenca del arroyo Las Perdices. Baradero: entubamientos parciales, Marcos Paz: Canales aliviadores, Quilmes: Obras en arroyos Las Piedras y San Francisco.

CHRISTIAN CASTILLO

Diputado

Bloque Frente de Izquierda y de los Trabajadores
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.