



*Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados*

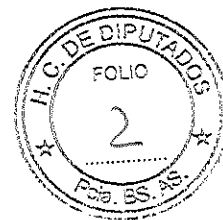
PROYECTO DE SOLICITUD DE INFORMES

LA HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES

RESUELVE

Dirigirse al Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires y por su intermedio a la AGENCIA DE RECAUDACION PROVINCIA DE BUENOS AIRES, (en adelante ARBA) para que se sirva informar según sus respectivas áreas y competencias, a la brevedad y por escrito, sobre los puntos que a continuación se detallan, relacionados con las acciones llevadas adelante (y sus resultados) por esa Agencia, desde la sanción de la ley 15.038 y modificatorias, que prevé una nueva forma de valuación de la tierra para los emprendimientos urbanísticos (Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacras u otros similares) que se encuentran en proceso de desarrollo.

1. Qué métodos utiliza ARBA para identificar emprendimientos urbanísticos (Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacras Country u otros similares) que tributaban como tierra urbana no country pero que deberían revestir el carácter de tierra urbana country en desarrollo, por no estar debidamente inscriptos. Específicamente si ello se basa en declaraciones de los administradores y/o responsables de dichos barrios o de constataciones realizadas por agentes de ARBA.



*Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados*

2. Qué criterios aplica ARBA a los fines de determinar los porcentajes de avances y/o desarrollo de un emprendimiento urbanístico que ya ha sido calificado como de tierra urbana country en desarrollo. Asimismo si agentes de ARBA efectúan constataciones in situ o si ello se realiza mediante declaraciones juradas de los administradores y/o responsables de dichos barrios.

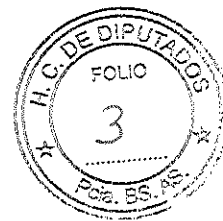
3. Desde la sanción de la ley 15.038 y modificatorias, qué cantidad de Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacras u otros similares, han sido recalificados como de tierra urbana country en desarrollo, a los fines impositivos. Asimismo:

3.a En qué municipios de la provincia de Buenos Aires están situados los emprendimientos urbanísticos.

3.b De dichas tierras urbanas country en desarrollo, cuáles poseen un avance inferior o igual al 25%, cuáles inferior o igual al 50%, cuáles inferior o igual al 75%. Destacando si las constataciones de dichos avances son efectuados mediante inspecciones in situ por agentes de ARBA o si se acreditan mediante declaraciones juradas de los administradores y/o responsables de dichos barrios.

3.c Detalle por emprendimiento urbano (identificando además el Municipio donde se sitúa), cuál ha sido el incremento recaudatorio para la provincia de Buenos Aires desde su recalificación como tierra urbana country en desarrollo.

4. Desde la sanción de la ley 15.038 y modificatorias, en relación a Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacras u otros similares, que han sido recalificados como de tierra urbana country en desarrollo, si han sido pasibles de sanciones y/o multas. En otro orden



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

de ideas, informar si han tenido acceso a moratorias o planes de facilidades de pago de tributos.

5. Detalle desde la sanción de la ley 15.038 y modificatorias, qué cantidad de emprendimientos urbanísticos (Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacras Country u otros similares) que tributaban como tierra urbana no country, han sido regularizados a tierra "urbana country", especificando en que Municipios de la provincia de Buenos Aires se sitúan.

6 Si se ha podido determinar qué cantidad de emprendimientos urbanísticos (Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacras Country u otros similares) tributan a la fecha como tierra urbana no country y en caso afirmativo que acciones se están desarrollando para que dichos inmuebles sean recalificados a tierra urbana country en desarrollo.

7. Si ARBA ha detectado emprendimientos urbanísticos (Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacras Country u otros similares) que tributaban como tierra rural, tierra urbana no country, siendo en realidad desarrollos inmobiliarios ya consolidados que debieron ser recalificados directamente como tierra urbana country. Caso afirmativo indicar en qué Municipio se sitúa y si fue aplicada algún tipo de sanción pecuniaria, multa, etc.

GUILLERMO BARDÓN
Diputado
Bloque Cambio Federal



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

FUNDAMENTOS

Conforme la ley 15.038 y modificatorias se estableció una nueva metodología de cálculo del valor de la tierra correspondiente a los inmuebles en los que se manifiesten cambios de destino de acuerdo al artículo 46 de la Ley 10707 y modificatorias, producto de hallarse en desarrollo emprendimientos urbanísticos de los denominados Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacras u otros similares con independencia de su destino, aún los detectados de oficio por la Autoridad de Aplicación en materia catastral, así como respecto de aquellos que no cuenten con la planimetría registrada o aquellos registrados y con estado de interdicción total o parcial, ante la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires.

El cambio en el mercado inmobiliario de manifestaciones urbanísticas modernas como los denominados actualmente conjuntos inmobiliarios, modificaron la clásica división entre inmuebles rurales y urbanos.

La mencionada ley da herramientas, a los fines que no existan distorsiones entre lo formal y lo material (que repercutan en aspectos tributarios) respecto al desarrollo de dichos emprendimientos inmobiliarios.

Desde que se da inicio al desarrollo de los emprendimientos urbanísticos de las características reseñadas, tanto antes como después de obtener la convalidación técnica definitiva (factibilidad), hasta el momento de aplicación de la metodología valuatoria, se deben transitar distintas etapas que modifican el destino del inmueble y su valor en el mercado, aspecto que ha corregido la nueva legislación para la debida captación desde el punto de vista tributario.



*Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados*

En ese sentido esta nueva metodología de cálculo del valor de la tierra permite acompañar correctamente los sucesivos grados de desarrollo de tales emprendimientos hasta su consolidación final. De esta manera se logra reflejar adecuadamente el valor de la tierra en la que se emplazan los mismos y avanzar en la progresividad tributaria.

En la actualidad nuestra Nación y también desde luego la Provincia de Buenos Aires, atraviesa una crisis económica, social y habitacional, reflejada además en el último tiempo por un incremento en el delito tipificado de usurpación, sobretodo de inmuebles (lotes/terrenos) sean del dominio Público como Privado, donde prima facie se encuentran sectores de la población vulnerables con necesidad de viviendas dignas.

Que asimismo y como contrapartida a la situación planteada, ha entrado también en debate la situación legal / tributaria de emprendimientos urbanísticos (Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacras u otros similares) habitados ab initio por sectores medios y altos de la población.

En ese sentido, la mentada ley ha dotado de herramientas suficientes al Poder ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires para adecuar la situación de dichos "barrios cerrados" que se encuentran en proceso de desarrollo, incorporando para su valuación la calificación de tierra urbana country en desarrollo.

Es por ello que este cuerpo legislativo en uso de sus facultades considera oportuno elevar el presente proyecto de pedido de informes para que la AGENCIA DE RECAUDACION PROVINCIA DE BUENOS AIRES, detalle cuáles han sido sus acciones y resultados desde que la ley hecha mención entró en vigencia, ello en la búsqueda de reflejar adecuadamente el valor de la tierra en la que se emplazan los



*Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados*

emprendimientos mencionados y avanzar en la progresividad tributaria para arribar al objetivo de equidad en la contribución social al sostenimiento del Estado y el despliegue de sus funciones esenciales.

Por las razones expuestas, elevo el presente Proyecto de Pedido de Informes, agradeciendo el voto positivo de mis pares.



GUILLERMO BARDÓN
Diputado
Bloque C mbio Federal

EXPTE. D- 4064 /20-21



Hago constar que el presente proyecto ha sido remitido desde el correo oficial del Diputado/a autor/a del mismo de acuerdo a lo establecido en Resolución de Presidencia N° 1448/2020.-

CONSTE.-


SIGLINO PEDRO GUSTAVO
Director de Mesa de Entradas
Salidas y Archivos
H. C. de Diputados Pcia. Bs. As.