

Fundamentos de la Ley 15038

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

La situación tradujo, en el ámbito valuatorio, notorios desajustes entre las valuaciones obtenidas mediante la utilización de criterios diseñados para su aplicación en ámbitos urbanos.

Este fenómeno ya fue captado por la Ley Nº 12.576, que estableció en su artículo 55: "Créase una Comisión Mixta con el objeto de analizar el proyecto de metodología de cálculo para establecer el valor unitario de la tierra libre de mejoras de los denominados clubes de campo, barrios cerrados, clubes de chacra, parques industriales u otros emprendimientos residenciales o industriales de similares características.

En ese marco legal, se dictó el Decreto Nº 996/01, a través del cual se convocó a la referida Comisión Mixta a fin de analizar el proyecto de metodología de cálculo para establecer el valor unitario de la tierra libre de mejoras de los denominados clubes de campo, barrios cerrados, clubes de chacra, parques industriales u otros emprendimientos residenciales o industriales de similares características (artículo 1).

Convocada dicha Comisión y como resultado de su labor, la autoridad tributaria en materia catastral emitió la Disposición Nº 6.011/12 utilizable a los efectos del cálculo del valor de la tierra libre de mejoras, correspondiente a los referidos emprendimientos urbanísticos.

En el año 2012 el artículo 91 de la Ley Nº 14.333, respecto del procedimiento a utilizar para el revalúo de los inmuebles mencionados, ratificó dicha metodología; y, la Ley Nº 14.394 -Impositiva para el año 2013-, a través del artículo 87 estableció que los valores obtenidos se debían hacer efectivos a partir del 01/01/13.

Bajo los mismos lineamientos se llevaron a cabo las tareas pertinentes de acuerdo al Decreto Nº 790/16 con efectividad tributaria desde el 1 de enero de 2018.

Ahora bien, 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 específica establecida en la Disposición Nº 6.011/02

mencionada, se deben transitar distintas etapas que modifican el destino del inmueble y su valor en el mercado, aspecto que actualmente no tiene la debida captación desde el punto de vista tributario.

Es por ello que resulta necesario diseñar sobre la base de esa metodología una variante valuatoria que permita acompañar correctamente los sucesivos grados de desarrollo de tales emprendimientos hasta su consolidación final. De esta manera se pretende reflejar adecuadamente el valor de la tierra en la que se emplazan los mismos y avanzar en la progresividad tributaria, directriz esta gestión de gobierno y senda de tránsito necesario para arribar al objetivo de equidad en la contribución social al sostenimiento del Estado y el despliegue de sus funciones esenciales.

Por lo expuesto, solicito a los señores legisladores acompañen con su voto la presente iniciativa.

CÁMARA DE DIPUTADOS
Provincia de Buenos Aires
Secretaría Legislativa - Información Legislativa