

EMPRENDIMIENTOS EN DESARROLLO. METODOLOGÍA VALUATORIA

Texto del artículo legal propiciado

ARTÍCULO.....: Establécese la 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 N° 10.707 y modificatorias, producto de hallarse en desarrollo emprendimientos urbanísticos de los denominados Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacras, Parques Industriales y/o Empresariales u otros similares con independencia de su destino, con o sin factibilidad certificada por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, o detectados de oficio por la Autoridad de Aplicación en materia catastral, así como respecto de aquellos que cuenten con planimetría aprobada y aún no registrada o aquellos registrados y con estado de interdicción total o parcial, ante la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires.

A los fines de lo previsto en el párrafo anterior deberá observarse el siguiente procedimiento:

- 1) Se deberá considerar como valor máximo de referencia el de la parcela prototípica del emprendimiento urbanístico asimilable en razón de sus características y ubicación geográfica al inmueble a valuar, determinado de acuerdo a la aplicación de la tasación aprobada por la Comisión Mixta creada por el artículo 55° de la Ley N° 12.576, con las adecuaciones necesarias para facilitar su operatividad, conforme la Disposición N° 6.011/02 dictada por la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial.
- 2) En función del grado de avance de las obras necesariamente comunes y/o privativas que se verifiquen en los inmuebles, el valor resultante de conformidad al inciso anterior se reducirá al veinticinco por ciento (25%); cincuenta por ciento (50%) o setenta y cinco por ciento (75%), según establezca la Autoridad de Aplicación. En caso de detectarse nuevas evidencias de avance del proceso de consolidación, dicha Autoridad de Aplicación asignará el porcentaje que corresponda al grado de desarrollo de las mismas.
- 3) A los efectos de lo previsto en los incisos precedentes la Autoridad de Aplicación podrá considerar la exclusión del cálculo de las áreas con extensa superficie o grandes superficies especiales comunes, la que no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) con relación a la superficie total del inmueble.

El valor que resulte de la aplicación del procedimiento establecido precedentemente se utilizará a los fines del impuesto Inmobiliario que corresponda tributar, de acuerdo a las previsiones del Código Fiscal –Ley N° 10397 (Texto Ordenado 2011) y modificatorias-complementadas por las respectivas Leyes Impositivas, hasta el momento en que, cumplimentados por el contribuyente los recaudos legales pertinentes, corresponda aplicar la metodología dispuesta en la Disposición N° 6011/02 de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial o la que la sustituya en el futuro, de acuerdo a lo que establezca la Autoridad de Aplicación.

La Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires dictará las normas complementarias que resulten necesarias a los fines de la aplicación del presente.

Fundamentos.

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 N° 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 N° 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 N° 6.011/02 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 N° 14.333, respecto del procedimiento a utilizar para el revalúo de los inmuebles mencionados, ratificó dicha metodología; y, la Ley N° 14.394 –Impositiva para el año 2013-, a través del artículo 87 estableció que los valores obtenidos se debían hacer efectivos a partir del 1°/1/13.

Bajo los mismos lineamientos se llevaron a cabo las tareas pertinentes de acuerdo al Decreto N° 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 N° 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 de 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.