

La Plata, 16 de abril de 2012

**VISTO** El artículo 55 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, la ley Orgánica del Defensor del Pueblo de la Provincia de Buenos Aires N° 13.834, y,

**CONSIDERANDO**

Que el impuesto inmobiliario grava la titularidad de inmuebles ya sean edificados o baldíos, urbanos o rurales y tiene históricamente en la provincia de Buenos Aires un diseño progresivo, siendo las alícuotas crecientes en función de la valuación fiscal del inmueble. Es un impuesto directo, que grava la propiedad de los inmuebles, es decir una manifestación inmediata de capacidad contributiva.

Que el Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires en su Libro Segundo Título I, se refiere al Impuesto Inmobiliario, estableciendo en su artículo 169 que son Sujetos del impuesto “los titulares de dominio, los usufructuarios y los poseedores a título de dueño y pagarán anualmente por cada inmueble situado en la Provincia, el impuesto establecido en la presente Ley, cuyas alícuotas y mínimos serán los que fije la Ley Impositiva”.

Que el artículo 170 determina que el monto imponible del impuesto está constituido por la valuación fiscal de cada inmueble, o la suma de las valuaciones fiscales, resultante de la aplicación de la Ley N° 10.707 y sus modificatorias, multiplicada por los coeficientes anuales de actualización que para cada Partido, con carácter general, fije el Poder Ejecutivo dentro de los índices que al efecto establezca por ley especial.

Que el artículo 173 hace referencia a que el impuesto determinado deberá pagarse anualmente, en una o varias cuotas en los términos y condiciones que ARBA establezca.

Que el artículo 59 de la ley 10.707 establece que “Los valores unitarios básicos del suelo y de las acciones serán calculadas por el Organismo Catastral, sobre la base del estudio del mercado inmobiliario y las circunstancias determinantes del mismo”.

Que en el período fiscal 2012 se introducen importantes modificaciones, ya que por un lado se revaluaron las propiedades actualizándose las valuaciones fiscales por aplicación de un coeficiente de 1,7606, y por otro lado la base imponible pasó a estar representada por el 100 por ciento de la valuación fiscal.

Que además, la Ley 14333 en el artículo 6, establece una nueva tabla a efectos de obtener el impuesto determinado, la cual incluye una cuota fija más un porcentaje variable a aplicar sobre el excedente del valor mínimo de la escala.

Que el impacto producido por esta modificación ha sido previsto, y es parte de una política tributaria que, tal como se expresa en el mensaje de la ley impositiva en el punto 3; se propone “profundizar la progresividad de la política tributaria, redistribuyendo equitativamente las cargas del presupuesto provincial para lograr que los de mayor capacidad contributiva aporten en mayor medida, a través de la jerarquización de la imposición patrimonial y la reducción de tratamientos diferenciales. Para la consecución de este objetivo, en los impuestos patrimoniales, se actualizan las valuaciones fiscales y se redistribuye el impacto sobre los contribuyentes, ajustando las bases imponibles y las escalas de alícuota de forma progresiva sobre todas las modalidades de imposición patrimonial objetiva. Esto no sólo incrementara los ingresos para la provincia, sino representara para los municipios recursos adicionales a la coparticipación municipal.”

Que otro aspecto que se destaca en este mensaje es que, como herramienta pública, una real valuación fiscal contribuye a una recaudación

equitativa, al tiempo que permite contar con información apropiada para una eficaz focalización de las políticas de subsidios o exenciones, importantes para la amortiguación de los efectos negativos de cualquier emergencia agropecuaria.

Que se procura acortar la brecha que se produce entre los valores de mercado y la valuación fiscal. En materia de planeamiento urbano, al resultar cada vez más escasa la superficie para habitar dentro de los ambientes urbanos y concentrarse la población en estos centros, se produce un notable incremento de la demanda de terrenos, lo cual deriva directamente en el incremento del valor de mercado de los mismos, induciendo a la adquisición ó tenencia de terrenos baldíos ociosos con fines especulativos, debido a que constituían una inversión con bajo costo de oportunidad por su tenencia.

Que si bien, desde esta Defensoría se comparte el criterio de equidad y progresión de la política tributaria, respecto del impuesto de referencia, se considera la necesidad de establecer un mecanismo de mayor flexibilidad a efectos de contemplar la situaciones particulares que se plantean por aplicación de la Ley.

Que al día de la fecha hemos recibido 130 reclamos, de los cuales 30 corresponden a personas pertenecientes a sectores vulnerables de la sociedad, tales como jubilados/pensionados, discapacitados, que no poseen capacidad contributiva para afrontar el pago del tributo; siendo el incremento general promedio de 591 por ciento.

Que a efectos de dar respuesta a los reclamos presentados por ante esta Defensoría, y de conformidad a lo establecido en el artículo 12 de la ley 13834 y con el fin de conocer en profundidad el criterio seguido por el ente recaudador para determinar, se le envió solicitud de informe a ARBA relativa a aquellas partidas inmobiliarias cuyos titulares son personas jubiladas o desocupadas.

Que el artículo 55 de la Constitución Provincial, establece que “el Defensor del Pueblo tiene a su cargo la defensa de los derechos individuales y colectivos de los habitantes. Ejerce su misión frente a los hechos u omisiones de la Administración Pública”.

Que de conformidad con el art. 27 de la ley 13834, corresponde emitir el presente acto administrativo.

**Por ello,**

**EL DEFENSOR DEL PUEBLO  
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
RESUELVE**

**ARTICULO 1º:** RECOMENDAR al Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, que arbitre las medidas que estime pertinentes, a los efectos de evaluar y dar respuesta adecuada a cada una de las quejas recibidas, que en copia se acompañan y forman parte de la presente como anexo I, en virtud del aumento excesivo del impuesto inmobiliario luego de la entrada en vigencia de ley 14333.

**ARTICULO 2º:** Registrar, notificar, publicar y, cumplido, archivar

**RESOLUCION  
N° 16/12**

**ANEXO I**  
**Reclamos por incremento impuesto inmobiliario baldío**

<b>N° expte.</b>	<b>Ubicación del terreno</b>	<b>% de incremento</b>
2893/12	Gral San Martin	787,16
2894/12	Malvinas argentinas	969,98
2895/12	Moron	512,18
2896/12	Escobar	794,78
2897/12	La Plata	807,73
2898/12	La Plata	539,15
2904/12	La Plata	616,57
2905/12	La Plata	550,29
2907/12	Pinamar	772,53
2908/12	La Plata	781,11
2910/12	La Plata	780,89
2911/12	La Plata	801,47
2912/12	Quilmes	487,93
2917/12	Mar del Plata	583,35
2918/12	La Plata	589,58
2919/12	La Plata	496,08
2920/12	La Plata	803,93
2921/12	La Plata	500,72
2922/12	Ensenada	540,79
2924/12	Ensenada	803,38
2925/12	La Plata	561,63
2927/12	Ramallo	549,71
2931/12	Lujan	779,55
2932/12	Mar del Plata	575,66
2941/12	Mar del Plata	805,78
2942/12	Mar del Plata	688,53
2943/12	Miramar	563,95
2944/12	Mar del Plata	608,72
2947/12	Berazategui	616,35
2948/12	Lanus	140,14
2950/12	Ituzaingo	901,04
2952/12	Pilar	796,48
2953/12	Pilar	559,44
2960/12	Escobar	549,37

2961/12	Mar del Plata	800,63
2962/12	Mar del Plata	455,65
2965/12	Quilmes	517,73
2966/12	Ranelagh	793,66
2971/12	Berisso	546,16
2972/12	Berisso	618,33
2973/12	Mar del Plata	447,72
2974/12	Escobar	221,62
2980/11	La Plata	221,62
2982/12	Mar del Plata	213,89
2987/12	Mar del Plata	522,4
2989/12	La Plata	780,83
2991/12	La Plata	696,17
2992/12	La Plata	780,97
2993/12	La Plata	803,11
2994/12	La Plata	241,86
2996/12	La Plata	749,29
3000/12	La Plata	543,87
3001/12	Saladillo	579,8
3002/12	La Plata	576,99
3003/12	La Plata	813,03
3008/12	Mar del Plata	802,5
3009/12	Gral. San martin	144,18
3010/12	La Plata	789,09
3011/12	La Plata	444,6
3012/12	Mar del Plata	575,13
3013/12	Mar del plata	483,83
3018/12	La Plata	324,02
3020/12	Mar del Plata	
3021/12	La Plata	746,73
3029/12	Vte. Lopez	797,1
3030/12	La Plata	547,12
3031/12	La Plata	786,82
3035/12	Pilar	511,53
3038/12	Mar del Plata	711,97
3040/12	La Plata	141,87
3041/12	La Plata	501,26
3045/12	Mar del Plata	222,39

3046/12	Mar del Plata	747,32
3047/12	La plata	803,11
3049/12	Quilmes	125,82
3051/12	Lobos	589,84
3052/12	La Plata	199,6
3053/12	La Plata	218,71
3056/12	La Plata	493,82
3067/12	Tres de febrero	683,05
3070/12	La Plata	854,09
3076/12	La Plata	805,39
3078/12	La Plata	612,56
3079/12	La Plata	792,96
3085/12	Tigre	499,36
3087/12	Lomas de zamora	500,98
3089/12	Berazategui	794,96
3091/12	Florencio Varela	617,49
3091/12	Pinamar	787,99
3094/12	La Plata	787,99
3096/12	La Plata	803,52
3102/12	La Plata	358,52
3107/12	Necochea	138,94
3109/12	Ituzaingo	515,38
3112/12	La Plata	161,73
3113/12	La Plata	746,46
3125/12	Mar del Plata	558,19
3129/12	La Plata	412,04
3132/12	Mar del Plata	802,43
3144/12	La Plata	45,3
3147/12	Ranchos	763,57
3151/12	Escobar	746,94
3190/12	Ezeiza	575,54
3192/12	Escobar	470,54
3197/12	Escobar	519,06
3209/12	La Plata	493,66
3215/12	Mar del Plata	588,81
3211/12	Escobar	785,19
3212/15	Mar del Plata	807,34
3240/12	Mar del Plata	774

PORCENTAJE DE INCREMENTO GENERAL PROMEDIO:	591,48
--------------------------------------------	--------