

Provincia del Neuquén - D.P.C. e I.T.

ACTUALIZACIÓN DE VUBTLM



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

BREVE RESEÑA

- 1.995 - El Proyecto SIT.
- 1.996 – Inicio de tareas (los coeficientes de *actualización* - los recursos – el catastro “papel” – los primeros datos en CAD).
- 1.999 – Escenario inicial - Primer diagnóstico Ciudad de Neuquén.
- 2.001 – Propagación de tareas a otras localidades.
- 2.002 – El catastro parcelario digital – Datos en SIG.
- 2.004 – Primera aplicación.
- 2.005 – Impacto en los tributos.
- 2.010 – Nueva revisión – Incorporación de otras localidades.



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL**



EL CATASTRO DE NEUQUEN

DATOS DEL CATASTRO ECONÓMICO DEL NEUQUÉN AL 27/09/2.010

CONTENIDO:

A) COMPOSICIÓN PARCELARIA

B) BASE IMPONIBLE

A) COMPOSICIÓN PARCELARIA

A.1) DISTRIBUCIÓN DE PARCELAS

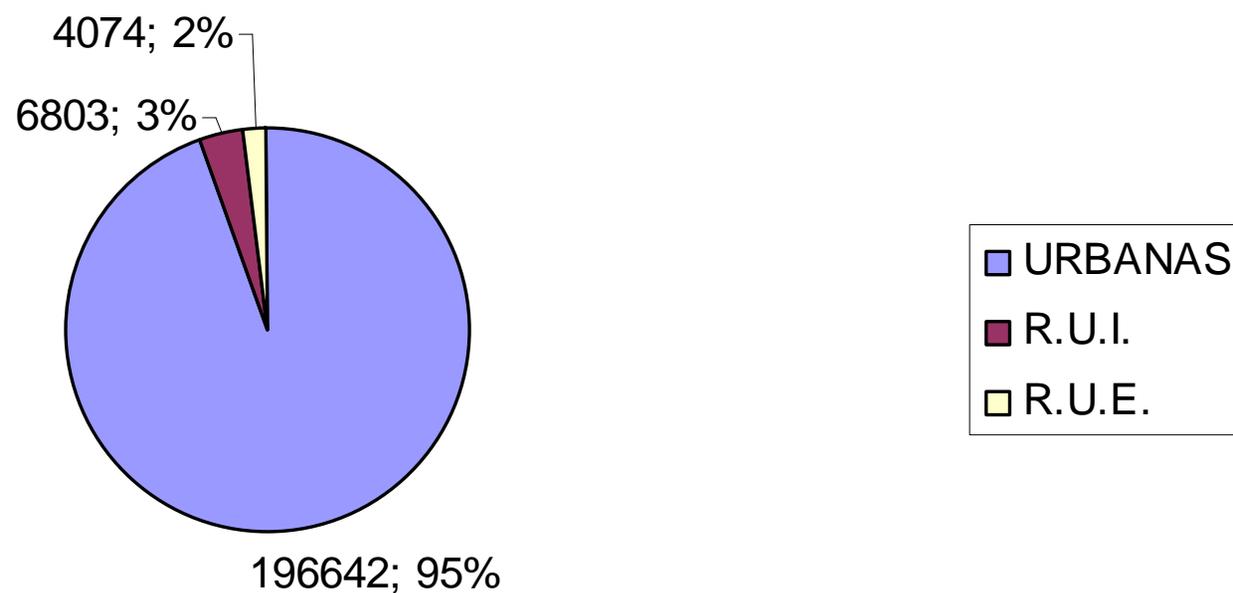
TOTAL PROVINCIAL	207.716
1) URBANAS	196.840
2) RURALES DE USO INTENSIVO (SUBRURALES)	6.802
3) RURALES DE USO EXTENSIVO (RURALES)	4.074

A.2) PARCELAS IMPONIBLES

TOTAL PROVINCIAL	203.087
1) URBANAS	192.387
2) RURALES DE USO INTENSIVO (SUBRURALES)	6.743
3) RURALES DE USO EXTENSIVO (RURALES)	3.957

EL CATASTRO DE NEUQUEN

PARCELAS SEGÚN TIPO

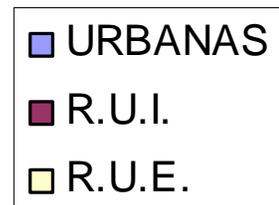
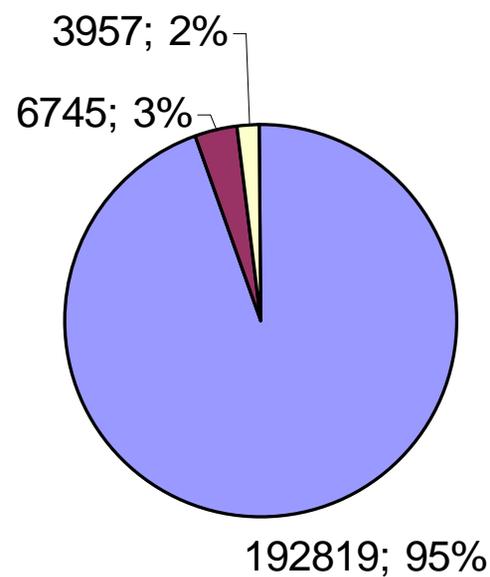


D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

EL CATASTRO DE NEUQUEN

PARCELAS IMPONIBLES SEGÚN TIPO

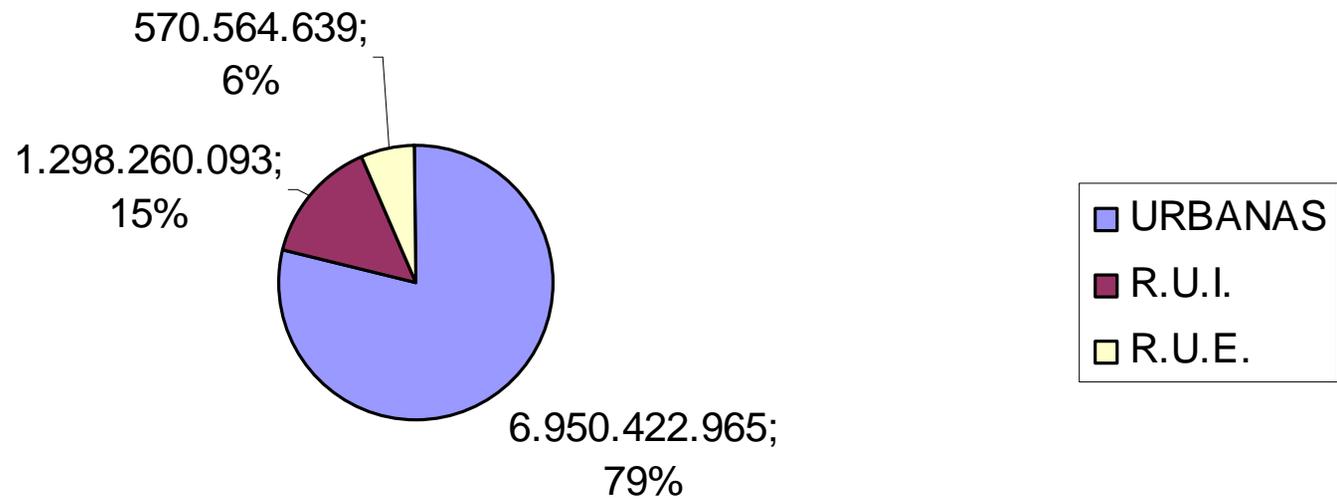


D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

EL CATASTRO DE NEUQUEN

BASES IMPONIBLES SEGÚN TIPO



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

OTRAS CONSIDERACIONES

- 1.- Escenario inicial.
- 2.- La **EQUIDAD TRIBUTARIA**



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

OTRAS CONSIDERACIONES

- ◆ **1.- Escenario inicial:** En la Provincia la relacion entre “**Valor Fiscal/Valor de Mercado**”, no es homogénea entre las distintas localidades, como así tampoco entre los sectores o barrios de una misma localidad.
- ◆ Última revisión: década del '90.



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

EJEMPLOS

♦SECTORES CENTRICOS:

♦**NQN. CAP.:** Valor promedio Val. Fisc. del micro centro ($\$/m^2 = 216.-$), representa el **38 %** del promedio de los Val. de Merc. ($\$/m^2 = 570.-$)

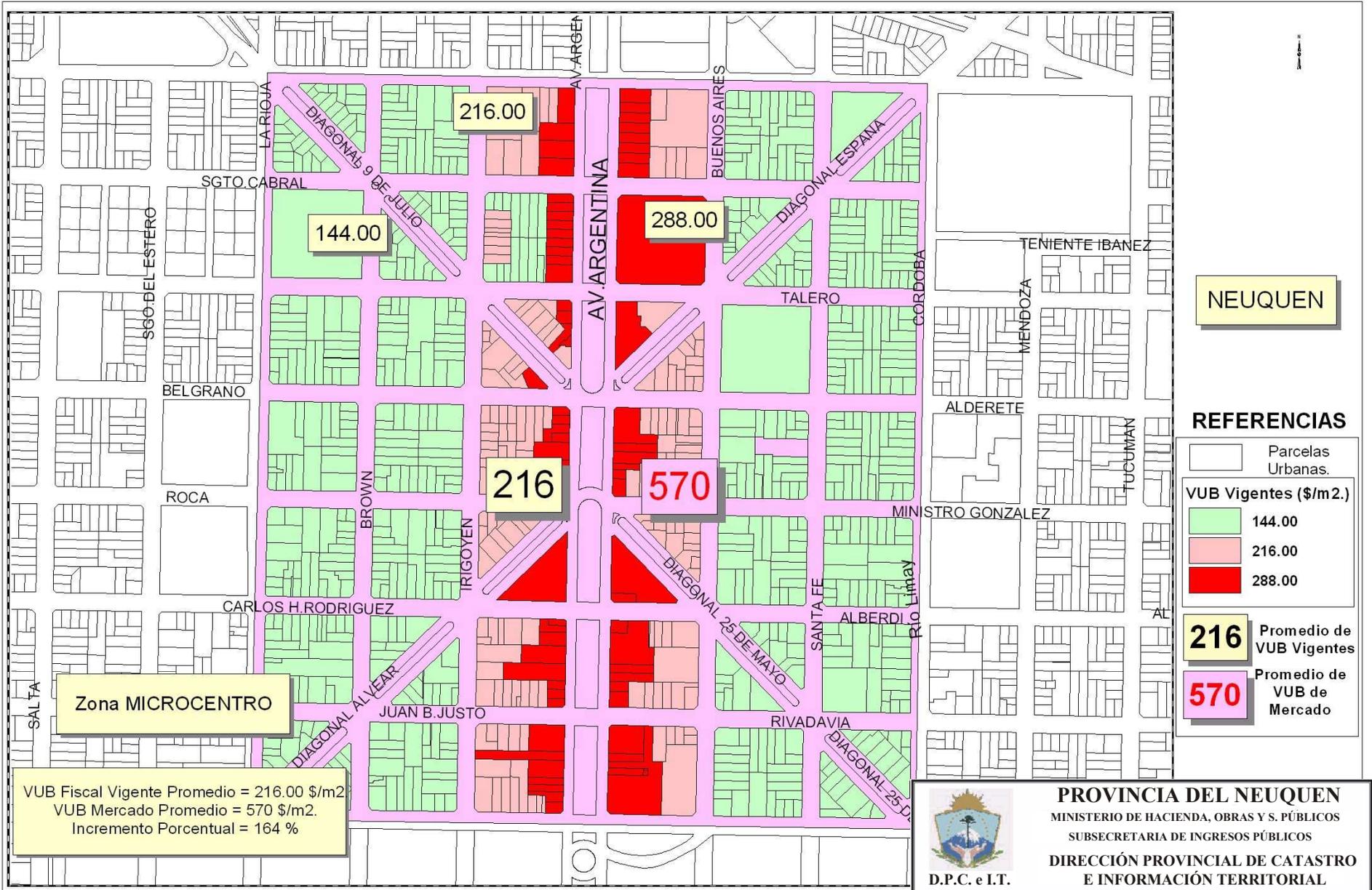
♦**VILLA LA ANGOSTURA:** Valor promedio Val. Fisc. (B° El Once) ($\$/m^2 = 9,63.-$), representa el **6,25 %** del promedio de los Val. de Merc. ($\$/m^2 = 154.-$). (**2,02 %** si se refiere solamente a la Avenida los Arrayanes).

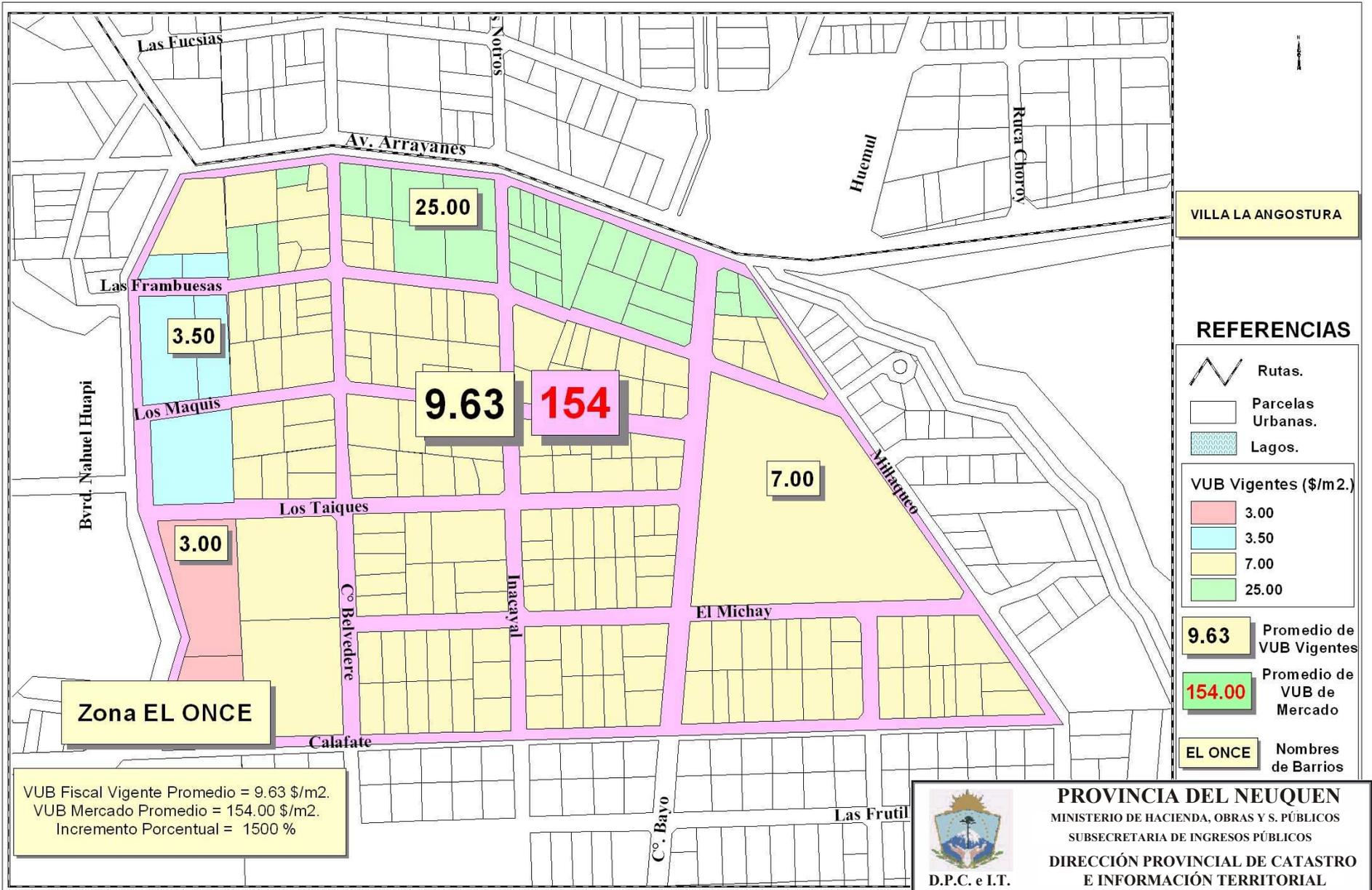
♦**SAN MARTIN DE LOS ANDES:** Valor promedio Val. Fisc. del centro ($\$/m^2 = 17,83.-$), representa el **3,56 %** del promedio de los Val. de Merc. ($\$/m^2 = 501.-$)

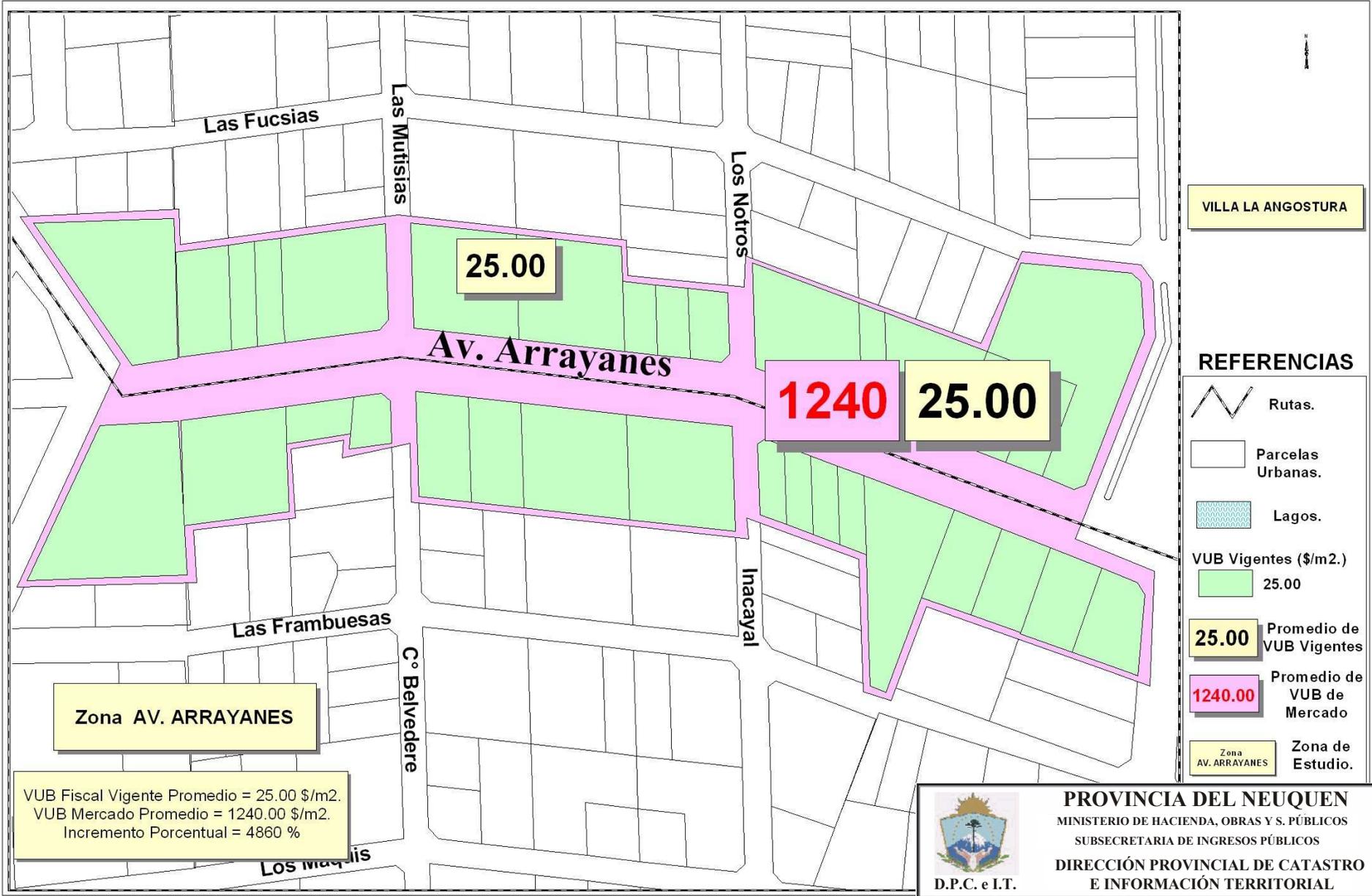


D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL







SAN MARTIN DE LOS ANDES

REFERENCIAS

-  Rutas.
-  Parcelas Urbanas
-  Lagos.

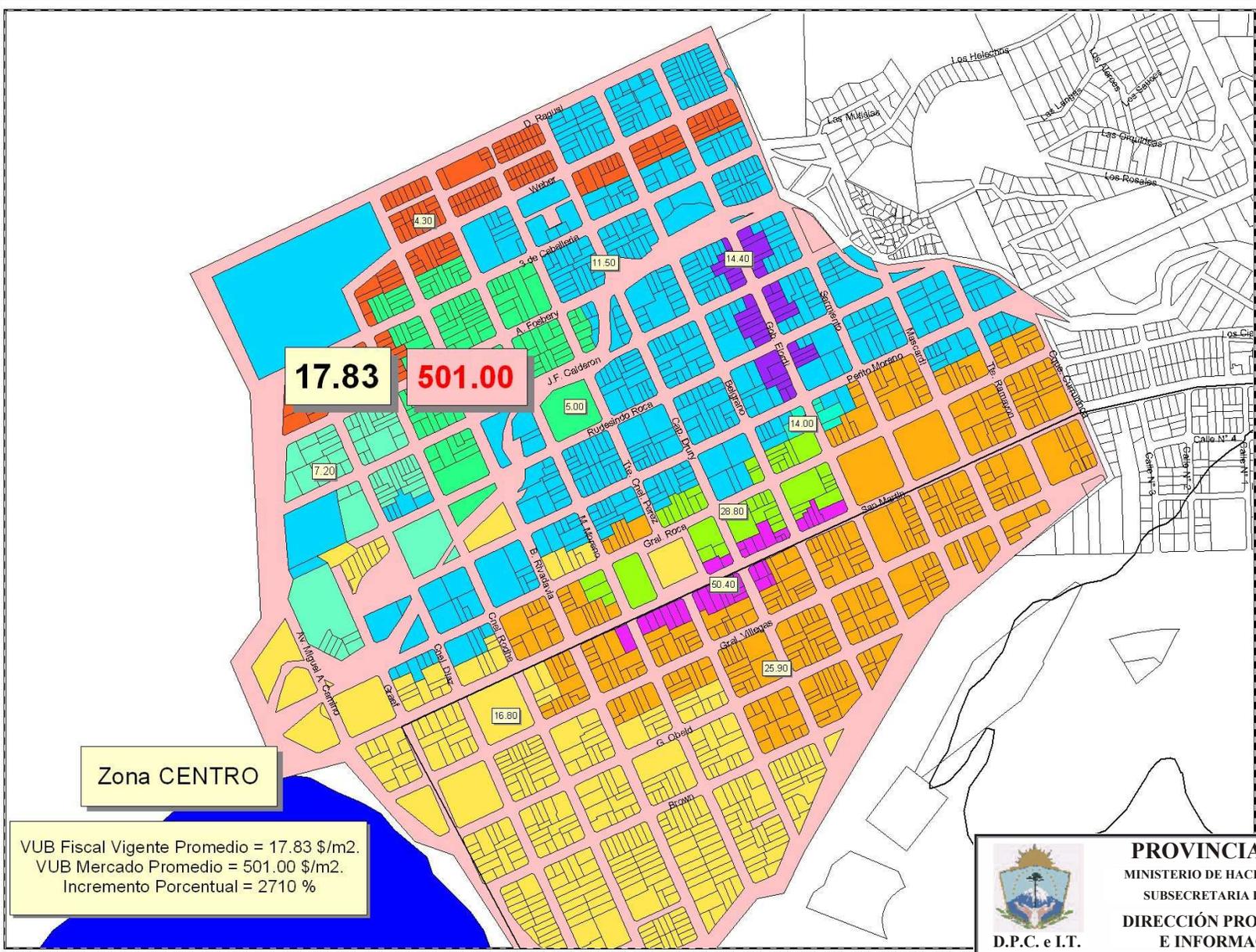
VUB Vigentes (\$/m2.)

-  4.30
-  5.00
-  7.20
-  11.50
-  14.40
-  16.80
-  17.00
-  25.90
-  28.80
-  50.40

17.83 Promedio de VUB Vigentes

501.00 Promedio de VUB de Mercado

Nombres de Barrios



Zona CENTRO

VUB Fiscal Vigente Promedio = 17.83 \$/m2.
 VUB Mercado Promedio = 501.00 \$/m2.
 Incremento Porcentual = 2710 %



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
 MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
 SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
 E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

EJEMPLOS

♦ SECTORES RESIDENCIALES:

♦ **NQN. CAP.:** (B° Rio Grande) Valor promedio Val. Fisc. (\$/m² = 12,60.-), representa el **22%** del promedio de los Val. de Merc.(\$/m² = 57,32.-)

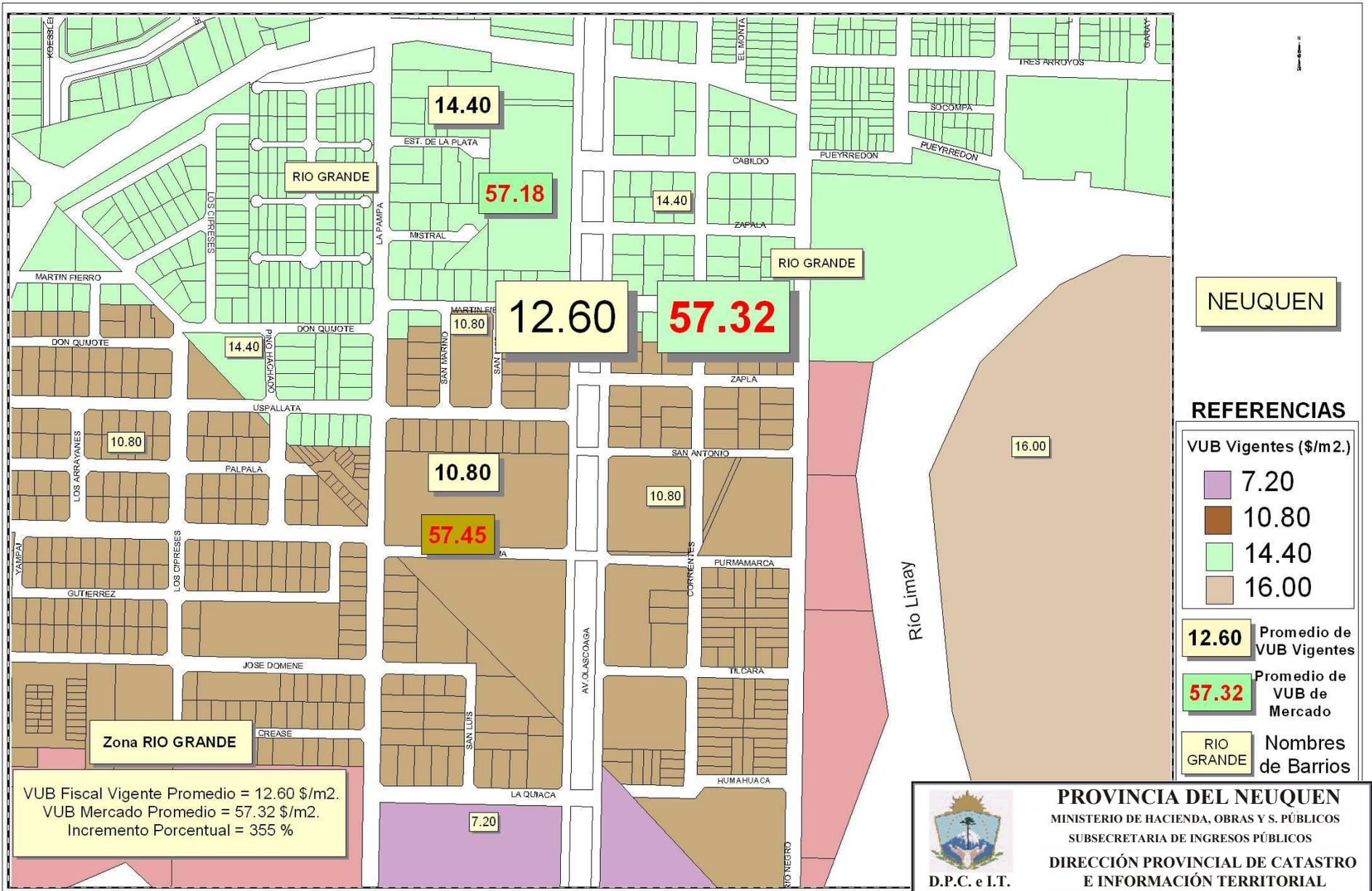
♦ **VILLA LA ANGOSTURA:** (B° Bahia Manzano) Valor promedio Val. Fisc. (\$/m² = 6,30.-), representa el **6,73 %** del promedio de los Val. de Merc.(\$/m² = 93,66.-)

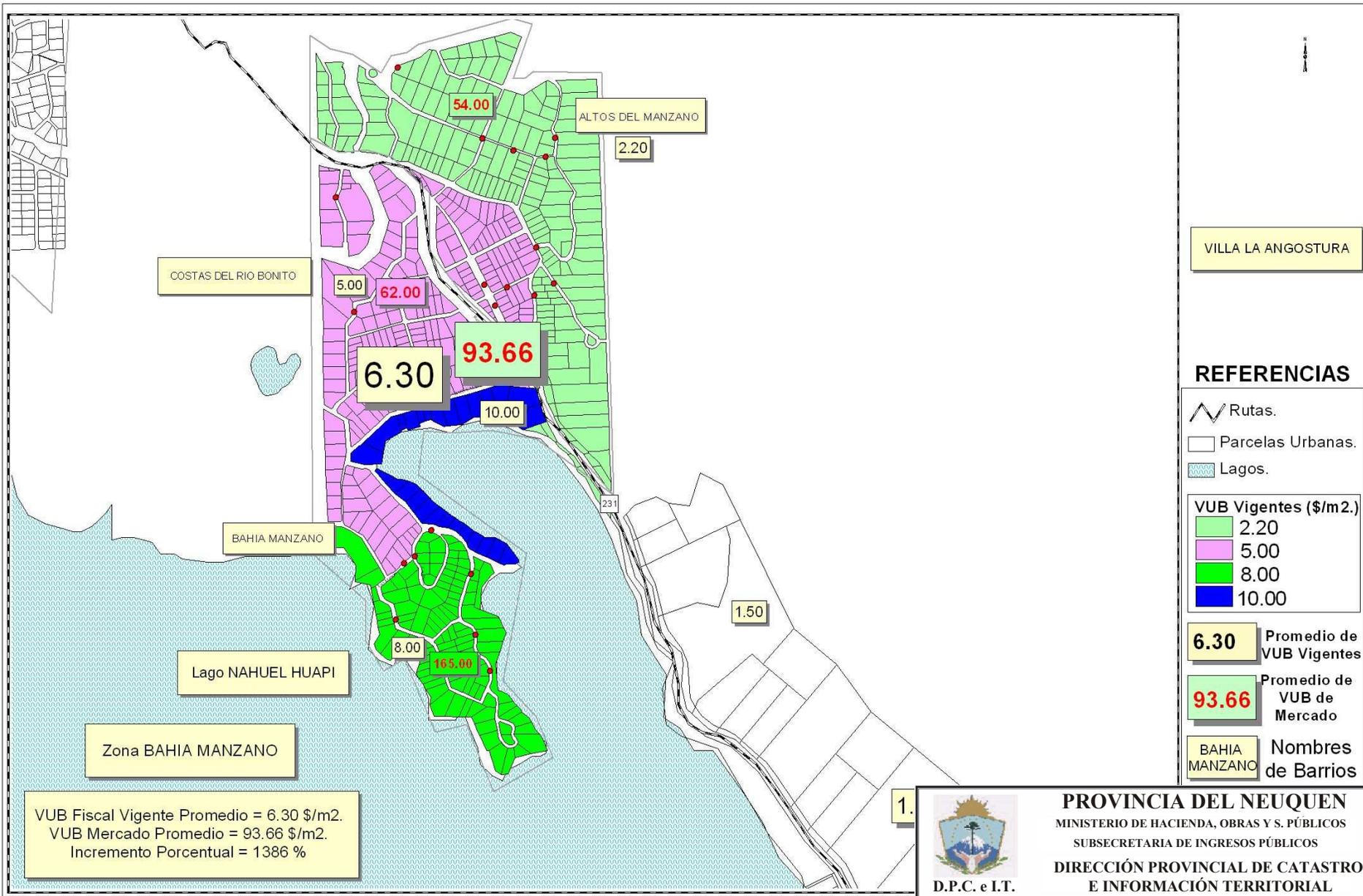
♦ **SAN MARTIN DE LOS ANDES:** (B° Playa Bonita, Lago Lolog) Valor promedio Val. Fisc. (\$/m² = 2,90.-), representa el **2,87 %** del promedio de los Val. de Merc.(\$/m² = 101.-)



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL





VUB Fiscal Vigente Promedio = 6.30 \$/m2.
 VUB Mercado Promedio = 93.66 \$/m2.
 Incremento Porcentual = 1386 %

VILLA LA ANGOSTURA

REFERENCIAS

- Rutas.
- Parcelas Urbanas.
- Lagos.

VUB Vigentes (\$/m2.)	
	2.20
	5.00
	8.00
	10.00

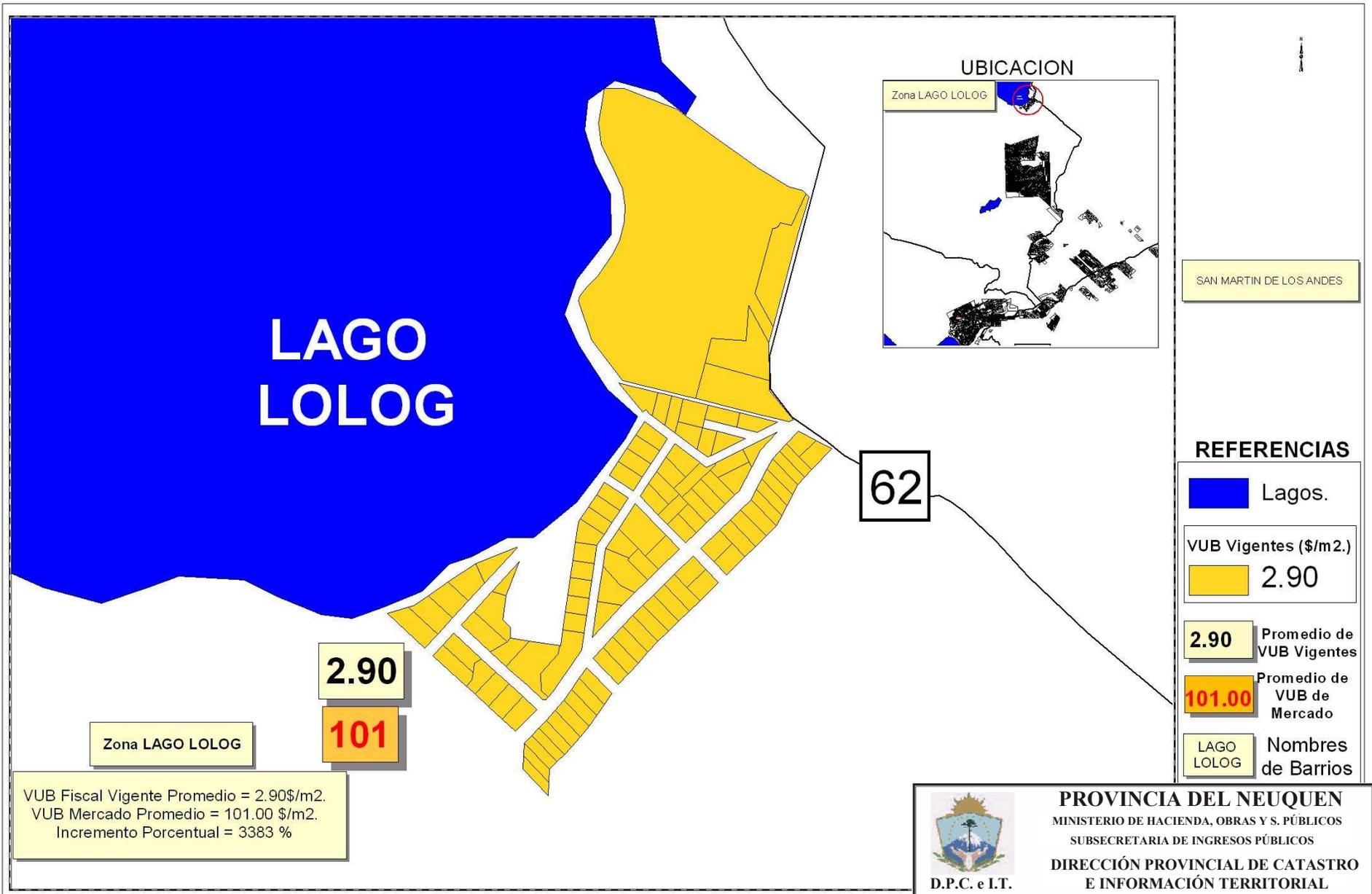
6.30 Promedio de VUB Vigentes

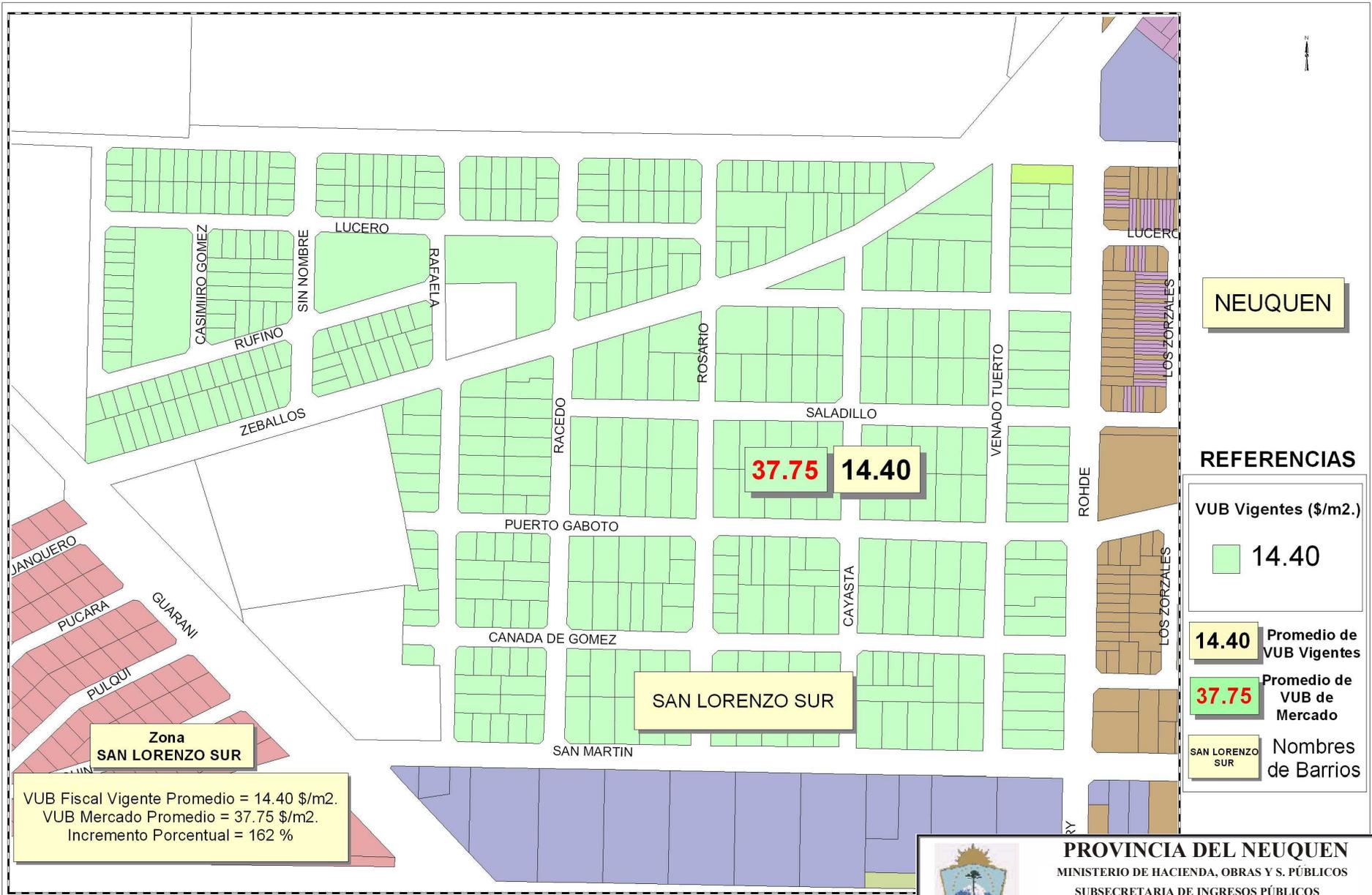
93.66 Promedio de VUB de Mercado

BAHIA MANZANO Nombres de Barrios



PROVINCIA DEL NEUQUEN
 MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
 SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
 DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
 E INFORMACIÓN TERRITORIAL





OTRAS CONSIDERACIONES

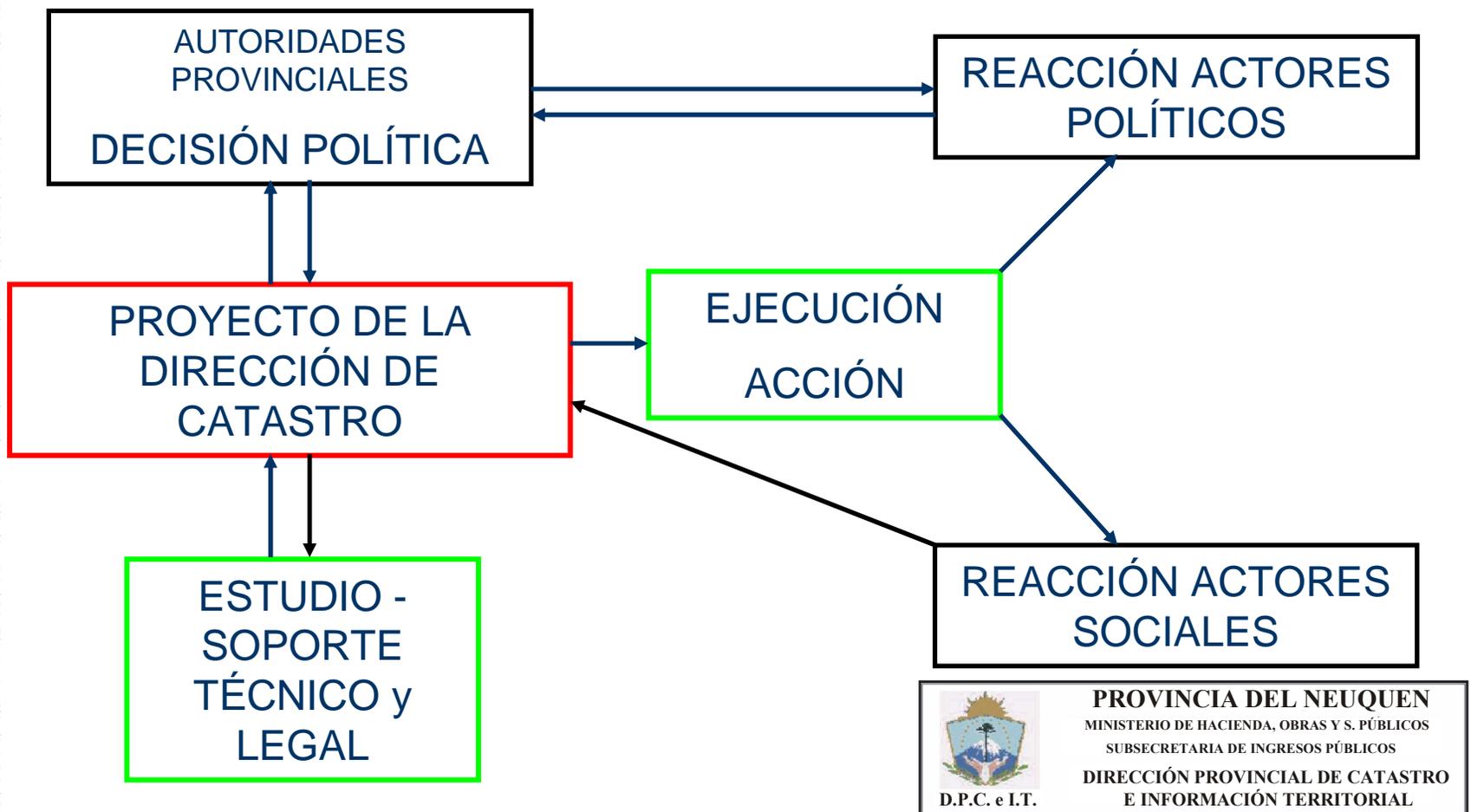
- ◆ 2.- La manera de garantizar el principio de **EQUIDAD TRIBUTARIA**, es sustentar los montos del tributo en el *justiprecio* de la cosa inmueble.
- ◆ La distribución de la carga impositiva será *razonablemente* equitativa, cuando se determine “**SIMILAR TRIBUTOS PARA INMUEBLES DE SIMILAR VALOR**”



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

DESCRIPCIÓN GENERAL



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

MARCO LEGAL

LEY PROV. N° 2217 TITULO II
CAPITULOS I, II y III

Artículos: 83, 88, 92, 93 y 105



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

Artículo 83

- ◆ Denomínase “valuación” al acto administrativo de atribuir un determinado valor económico, apreciado en dinero de curso legal, a los bienes inmuebles situados en la Provincia del Neuquén.



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

Artículo 88

- ♦ Se determinarán, en todos los casos, valores que garanticen **equidad**, homogeneidad y normalización, procurándose a través de procesos, tablas y algoritmos la objetividad del análisis de cada inmueble, con un procedimiento único y preestablecido que produzca **la mayor aproximación posible a los valores de mercado.**



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

Artículo 92

- ◆ Los valores unitarios básicos del suelo y de las accesiones serán calculados por el organismo catastral **tomando como base el estudio del mercado inmobiliario** y las circunstancias y condiciones determinantes del mismo.”



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

Artículo 93

- ♦ Los VUB del suelo en plantas urbanas se determinarán por unidad de superficie, respecto de un lote tipo ubicado fuera de esquinas, para zonas homogéneas.
- ♦ Estos valores básicos se obtendrán **sobre la base del promedio homogeneizado de los valores de mercado de la zona**, descartándose aquellos antecedentes que se aparten *considerablemente* del promedio de la zona.



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

Artículo 105

- ♦ La asignación de valores unitarios básicos en todo el territorio provincial se efectuará **al menos una (1) vez cada diez años.** Los nuevos valores resultantes tendrán vigencia a partir de la fecha que establezca el acto administrativo que ordene dicha operación.



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

METODOLOGIA

Descripción sintética de los pasos que se siguen en el proceso de determinación del nuevo VUB de la tierra libre de mejoras.



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL**



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

METODOLOGIA

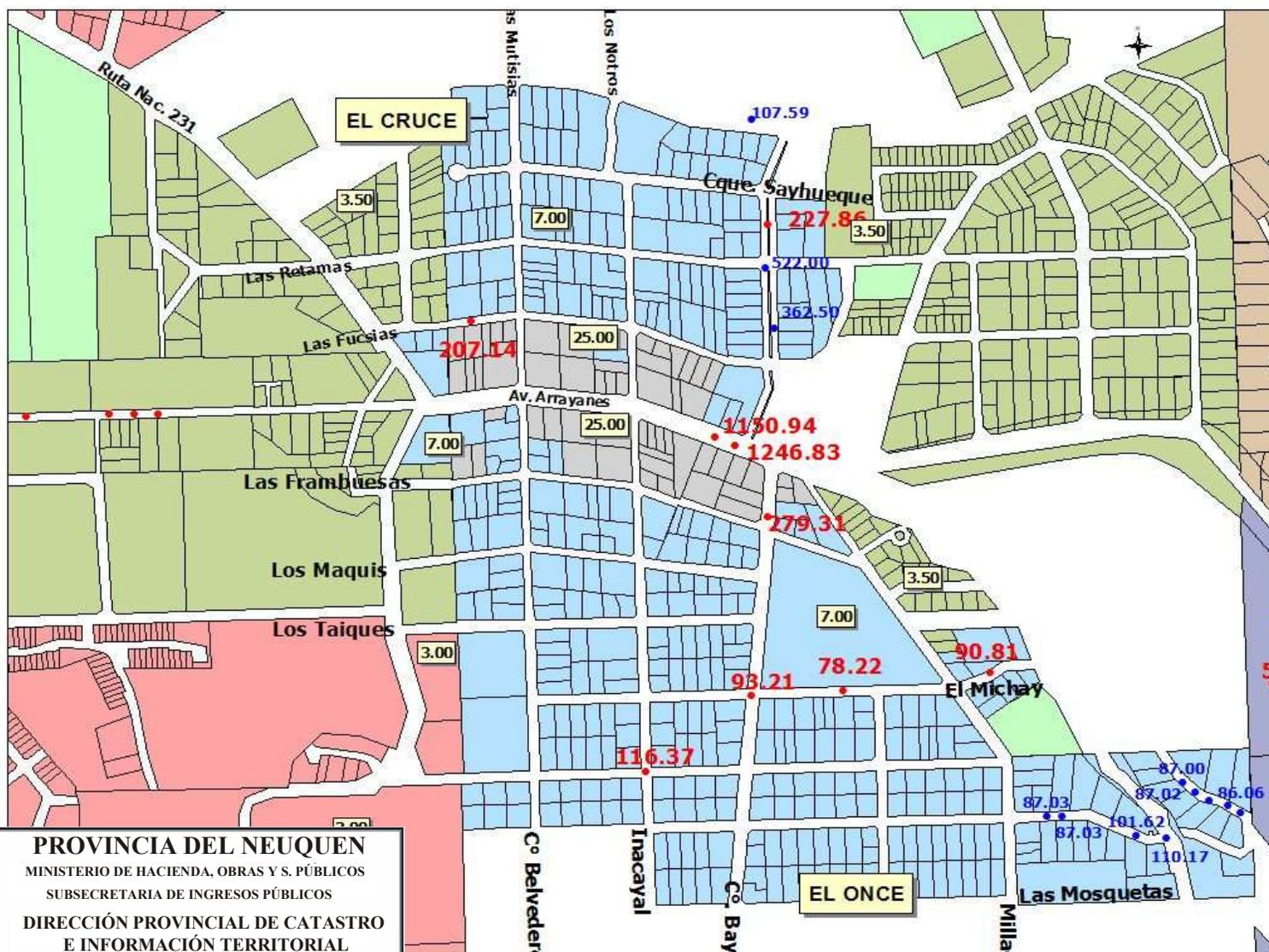
- 1.- **OBTENCION DE VALORES DE MERCADO.**
- 2.- **HOMOGENEIZACION DE VALORES** (se efectúa *cuando corresponde* considerando un lote tipo de 10 mts. de frente por 30 mts de fondo, ubicado a mitad de cuadra, de forma regular y cuya superficie sea inferior a 500 m²).
- 3.- **VOLCADO DE DATOS AL MODELO DIGITAL** (con Autocad o Arc View con datos georreferenciados).
- 4.- **DETERMINACION DE ZONAS HOMOGENEAS** o de similares condiciones socio-económicas (tipología edilicia, medidas parcelarias, servicios, perfil social, económico, etc.).
- 5.- **FILTRADO ESTADISTICO** (se calcula el promedio de los valores de mercado de la zona y se descartan todos aquellos por exceso y por defecto que se alejan más de un desvío estándar, del promedio del sector).
- 6.- **ARMADO DE GRILLA** (se arma en base a los datos existentes y a interpolaciones entre los mismos).
- 7.- **DETERMINACION DE ISOVALUAS** (curvas que unen puntos de igual VUB).
- 8.- **SUPERPOSICION DE COBERTURA DE DATOS DE VUB SOBRE PARCELARIO** (generadas las isovaluas e incorporadas al SIG, se superponen al manzanero de la localidad).

METODOLOGIA

- 9.- **OBTENCION DE UNA PRIMERA APROXIMACION DE VALORES POR FRENTE DE MACIZO O MANZANA** (superpuestas las ISOVALUAS con el manzanero de la localidad, se fijan los VUB por frente de macizo, promediando los mismos cuando existen varias curvas que intersectan un mismo frente).
- 10.- **ANALISIS DE GRADIENTES DE VALORES** (se establecen a partir de los valores anteriores, las direcciones, sentido e intensidad de los vectores gradientes de valor, los cuales nos dan una idea clara de cuánto y en qué sentido se producen los aumentos en el valor estudiado. Conforman un elemento de análisis secundario, meramente orientativo).
- 11.- **ADOPCION DE VALORES EN ZONAS SIN DATOS** (Considerando las tendencias determinadas en el punto anterior, los valores indicativos proporcionados por la Cámara Inmobiliaria de Neuquén, Municipios, etc. y un reconocimiento de la zonas en estudio, se fijan valores para aquellas áreas con escaso o nulo volumen de tráfico inmobiliario).
- 12.- **DETERMINACIONES FINALES** (una vez fijados los valores por frente de macizo, se procede a una verificación final de los mismos, en el terreno, lo que se conoce como **VERDAD DE CAMPO**). Una vez efectuados los ajustes necesarios, **se fijan los VALORES UNITARIOS BASICOS DE LA TIERRA LIBRE DE MEJORAS POR FRENTE DE MACIZO.**
- 13.- **RESIDUOS:** se arma una grilla con los valores de mercado resultantes y otra grilla con los valores fiscales determinados. Se calculan punto a punto los residuos: VALOR DE MERCADO - VALOR FISCAL; cuando los residuos arrojan valores negativos, se corrigen los valores fiscales, adaptándolos al entorno.

Metodología - **OBTENCION DE VALORES DE MERCADO**

Mercado Inmobiliario de Villa la Angostura - Zona: Barrio Norte - UBICACION



PROVINCIA DEL NEUQUEN
 MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
 SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
 E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

D.P.C. e I.T.

Metodología - OBTENCION DE VALORES DE MERCADO



VIVIAN BRAND

Cerro Bayo 65
(8407) Villa La Angostura - Neuquén
Tel. (54-2944) 495194
E-mail: angostura@tomassmart.com
www.tomassmart.com

Octubre 155- tel 02944-425560(8400) San C de Bariloche
own 524-tel 011-4742-4472 (1642) San Isidro- Bs. As.
> 65-tel 02944-495194 (8407)V. La Angostura- Neuquen

SAN ISIDRO - V. LA ANGOSTURA - SAN MARTIN - ESQUEL - BARILOCHE

Lotes Comerciales

Sobre Avda. Arrayanes 1079,87 m2 U\$S 600.000.-
Sobre Bv. Pascotto 1200 m2 U\$S 120.000.-

Lotes sobre ruta 231

4 has. a 4 kms. del Cruce U\$S 740.000.-
50 has. camino a Bariloche U\$S 850.000.-
1 ha. con costa Nahuel a 2 kms. del Cruce U\$S 350.000.-

Lotes con costa

Pto. Manzano 2000 m2 U\$S 75 el m2.-
Lote con dos cabañas en Correntoso 1350 m2 U\$S 160.000.-
Lote 2000 m2 costa Nahuel a 2 kms. del Cruce U\$S 100 el m2.-

Lotes con vista

1000 m2 vista al Correntoso o Nahuel U\$S 50.000.-

Atte.

Vivian Brand

Datos de Mercado.



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

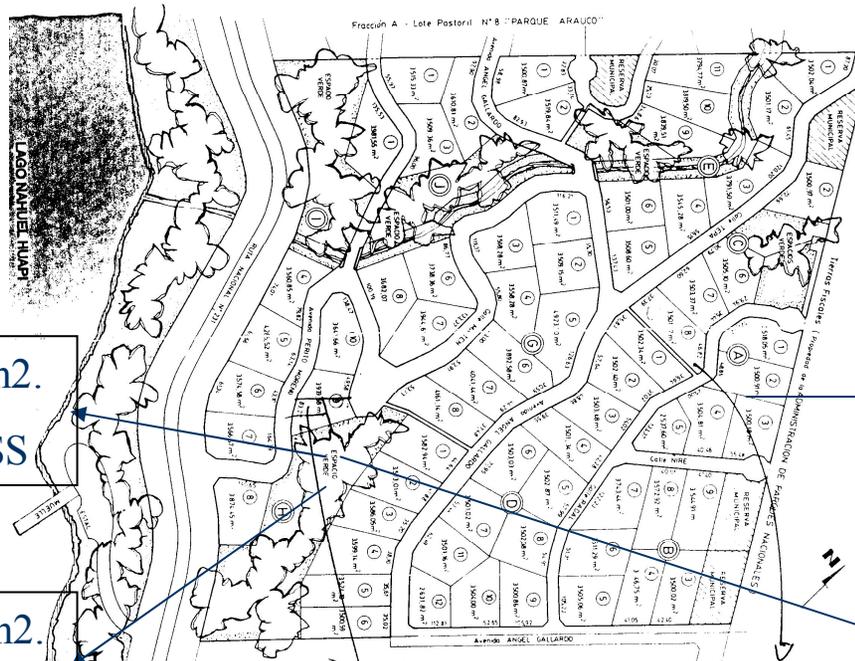
LAS BANDURRIAS



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

LAS BANDURRIAS VALORES DE MERCADO



Superficie = 903 m2.
Valor = 45.000 U\$S

Superficie = 3.501 m2.
Valor = 130.000 U\$S

Superficie = 1.050 m2.
Valor = 48.000 U\$S

Superficie = 1.039 m2.
Valor = 55.000 U\$S

LEPORE
PROPIEDADES S.A.

Av. Arribeños 295 • (Q8, 0° RM) Villa La Angostura • Tel. Lav: 0293 41 09 11 885
www.leporepatagonia.com.ar E-mail: lepore@nepatagon.com
Marbella • Buenos Aires • Miami • Patagonia Argentina

LAS BANDURRIAS



Handwritten notes:
130,000 U\$S / 3200 m2
19/03/09
VALOR 55.000 U\$S / 1039 m2
VALOR 45.000 U\$S / 903 m2
VALOR 48.000 U\$S / 1050 m2

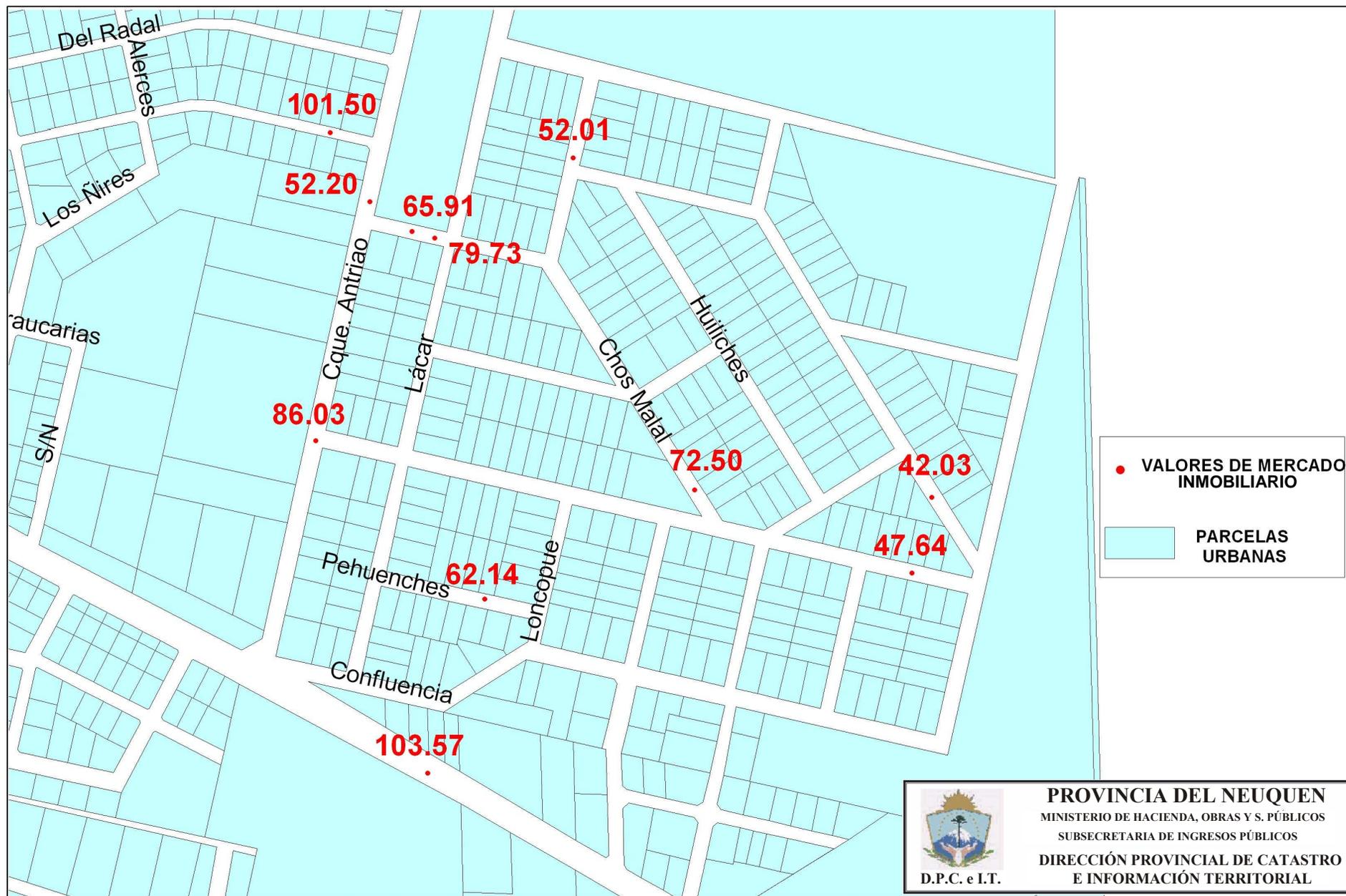


PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL
D.P.C. e I.T.

Bahía Manzano: Geografía de Datos



Metodología - VOLCADO DE DATOS AL MODELO DIGITAL



Metodología - Filtrado Estadístico

Criterios aplicados: el valor de mercado (TTN).

Exceso (especulación).

Defecto (urgencia).



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

El valor de mercado

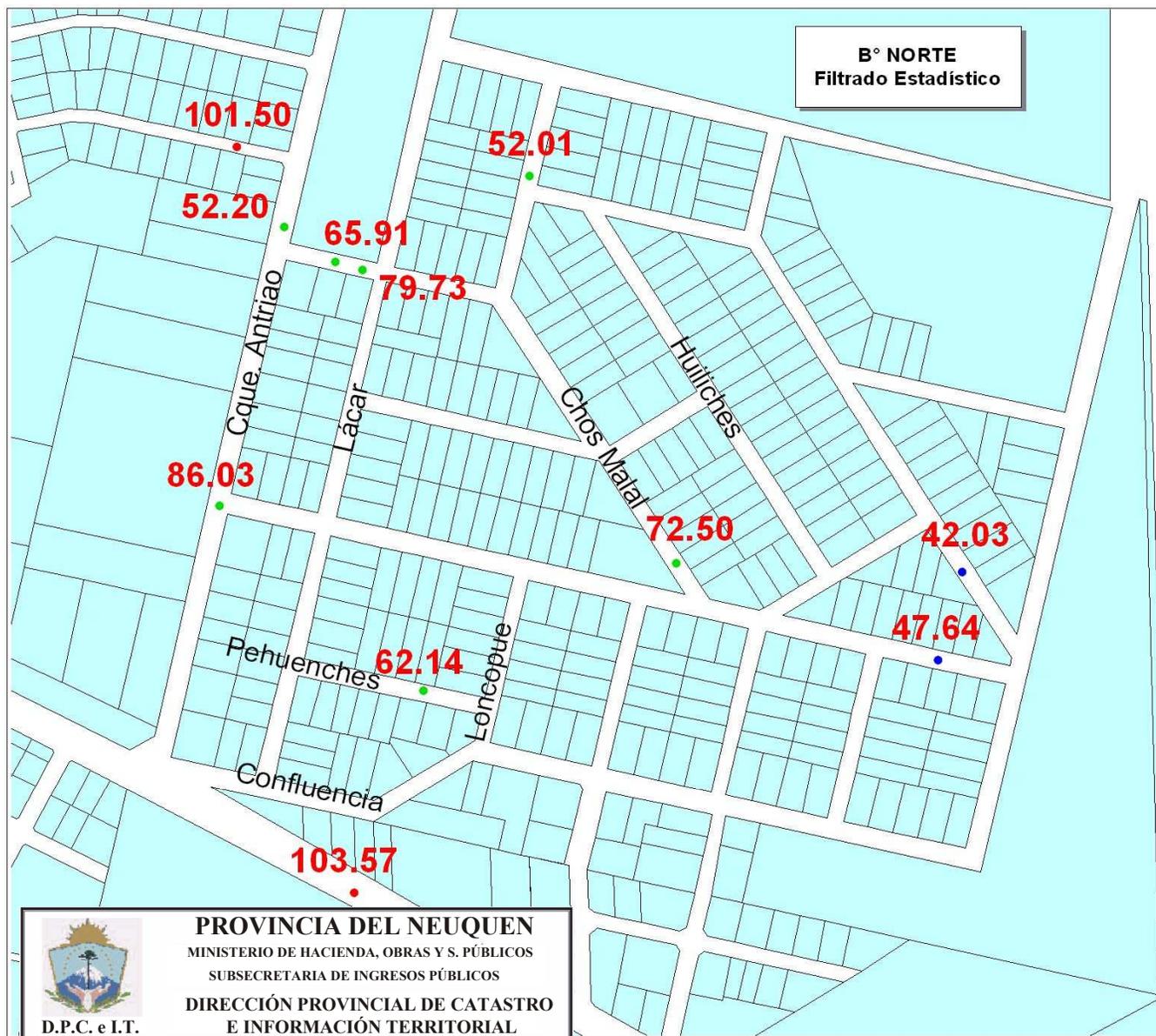
TTN 1.4 – II – 1:Importe que *razonablemente* podría esperar recibir un vendedor por la **venta** de un **bien** en la fecha de la valoración, habiéndose verificado técnicamente las características del mismo, y suponiendo una comercialización adecuada, que existe al menos un **comprador** potencial y un **vendedor** correctamente **informados**, y que ambos, **actúan libremente** por un interés económico y **sin un condicionamiento** particular en la operación.



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

Metodología - Filtrado Estadístico



B° NORTE
Filtrado Estadístico

BARRIO NORTE.

Entorno de Valores

Se obtiene descartando los que se alejan más de un desvío estándar del promedio.

(Desvío Estándar = 20.17)

- 29.22 - 49.40
- 49.40 - 69.57
- **PROMEDIO = 69.57**
- 69.57 - 89.74.
- 89.74 - 109.91

- **Valores eliminados por defecto.**
- **Valores empleados.**
- **Valores eliminados por exceso.**

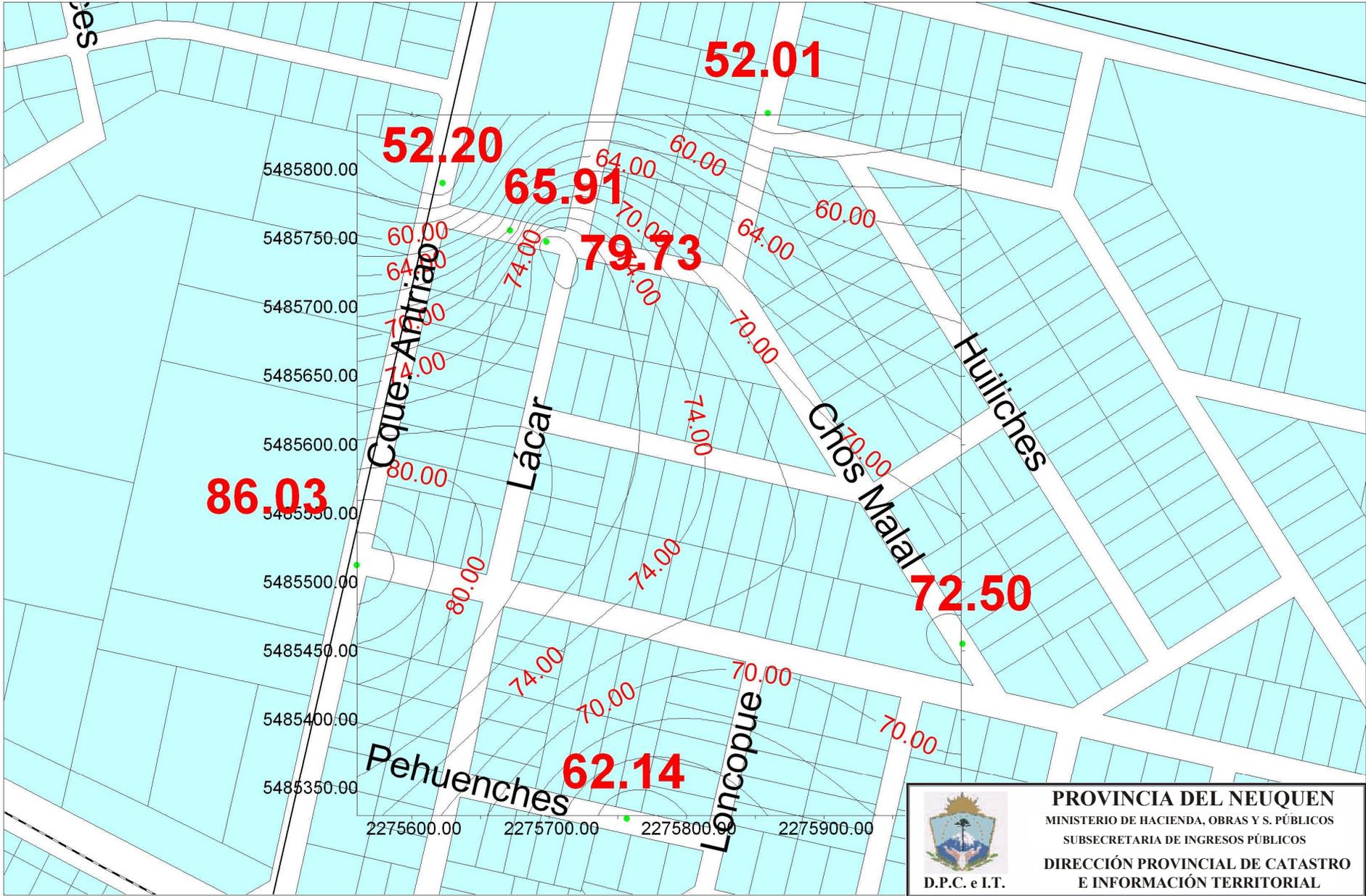
Valor Eliminado	Alejamiento del Promedio(%)
42.03	-39.59
47.64	-31.50
101.50	45.90
103.57	48.87

■ Parcelas Urbanas

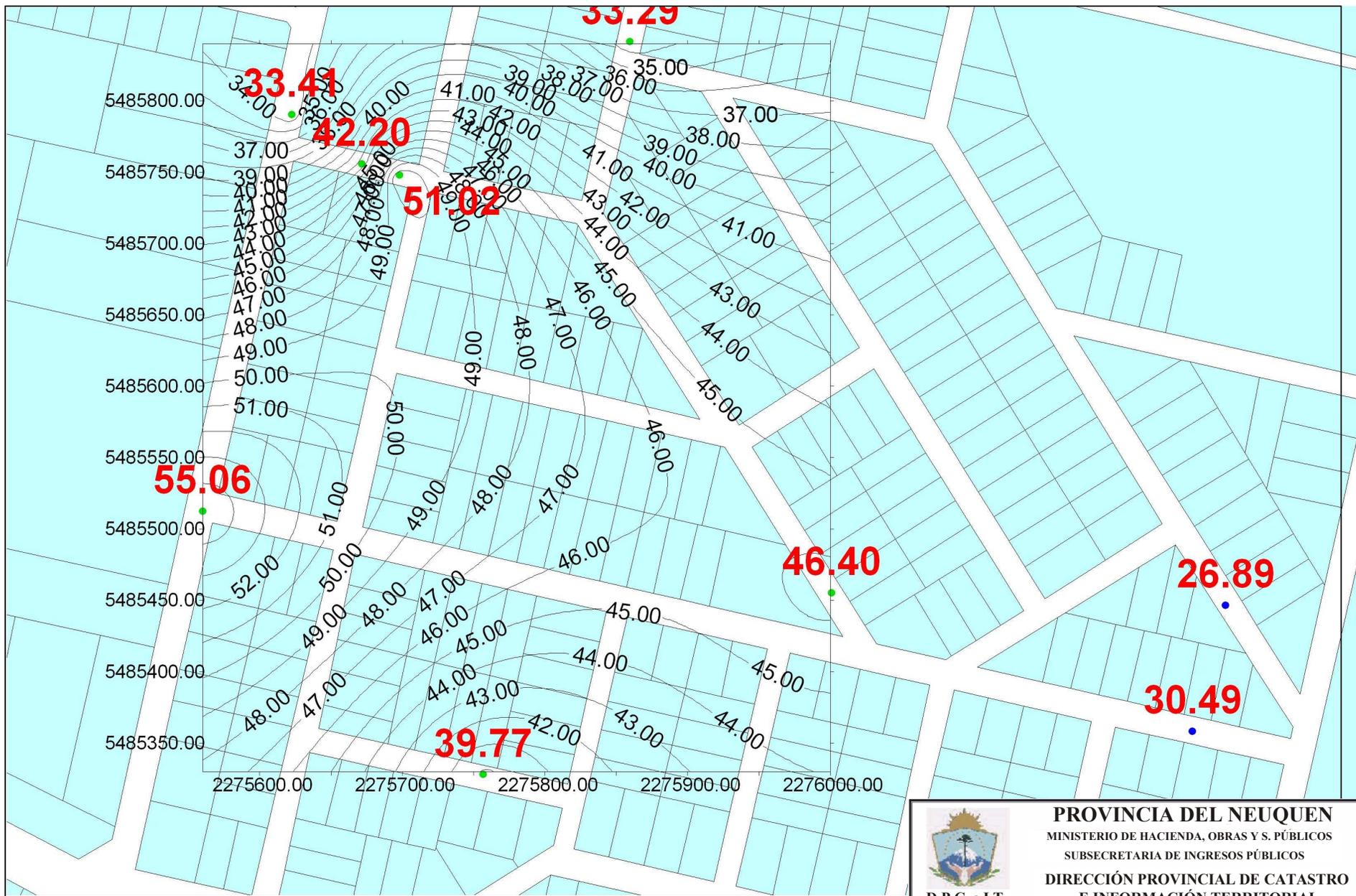


PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

Metodología - Curvas de igual valor (ISOVALUAS - MERCADO)



Metodología - Curvas de igual valor (ISOVALUAS - FISCAL)



PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

D.P.C. e I.T.

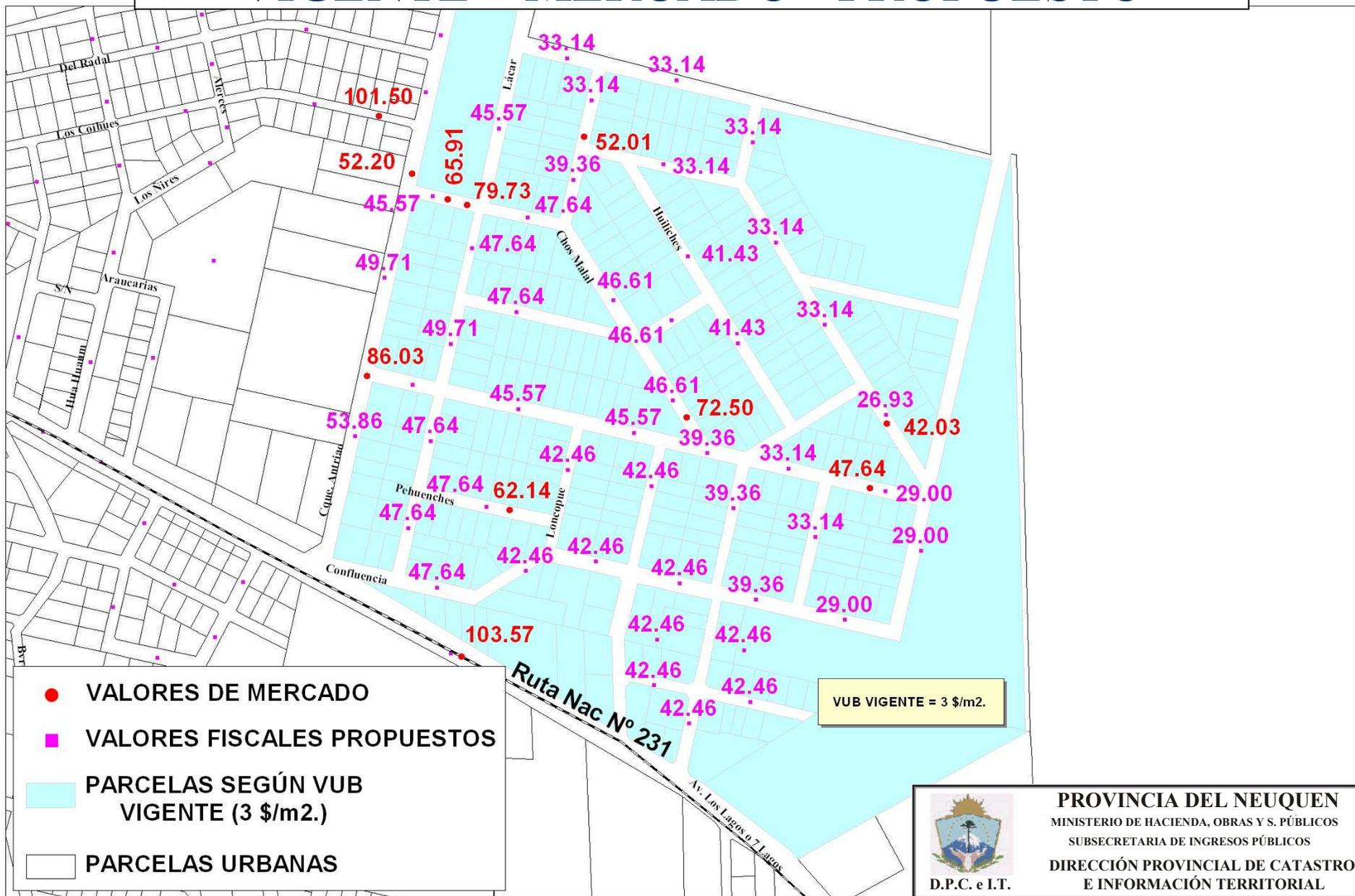
Metodología -Determinaciones finales del VUBTLM.



PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

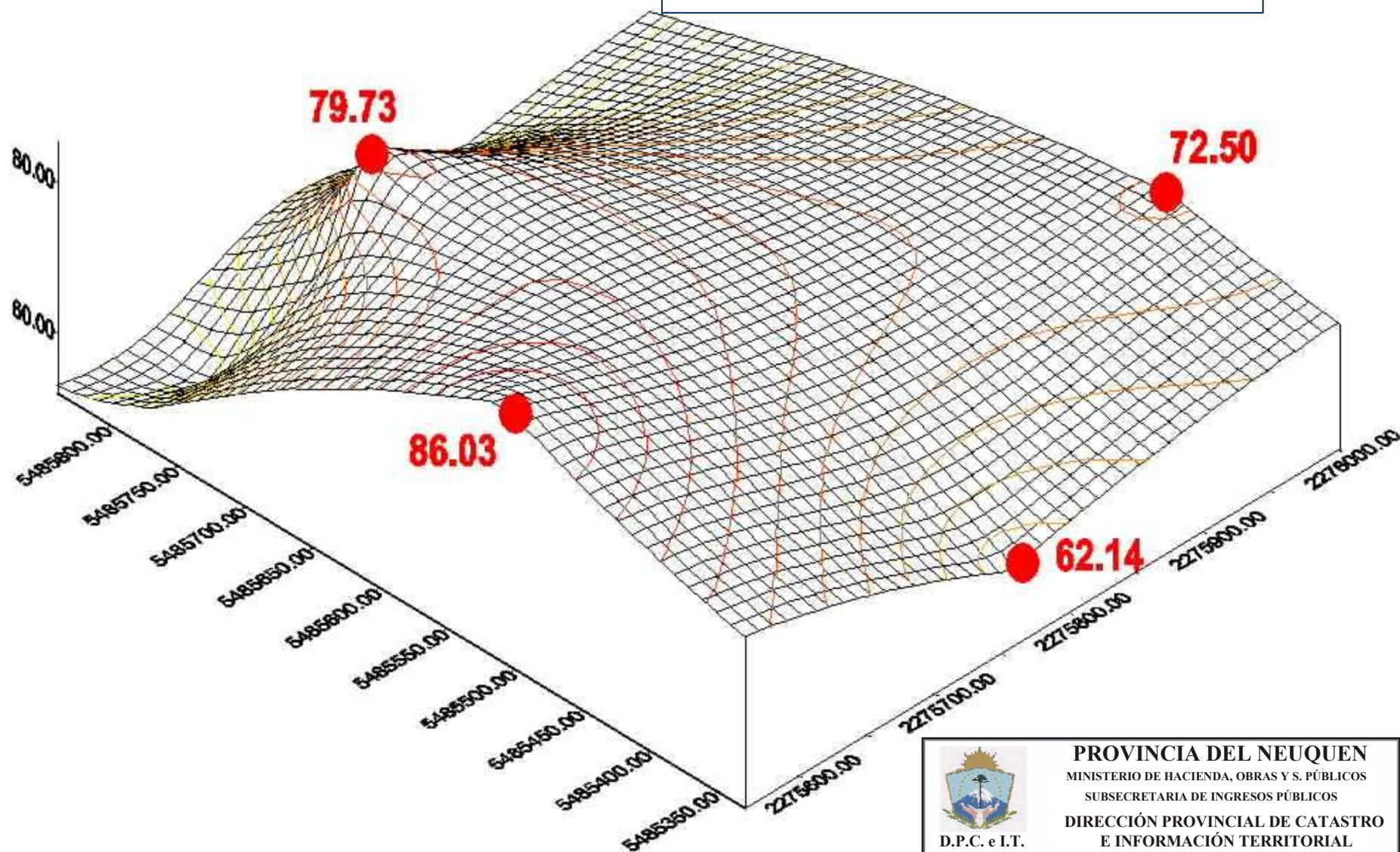
D.P.C. e I.T.

COMPARATIVO: VIGENTE – MERCADO - PROPUESTO



GRILLAS DE CONTROL

VALORES DE MERCADO A UTILIZAR



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

METODOLOGIA – Breves Comentarios

La *homogeneización* de antecedentes
y la realidad del mercado.

La parcela *tipo*.

El conocimiento de *campo*.



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

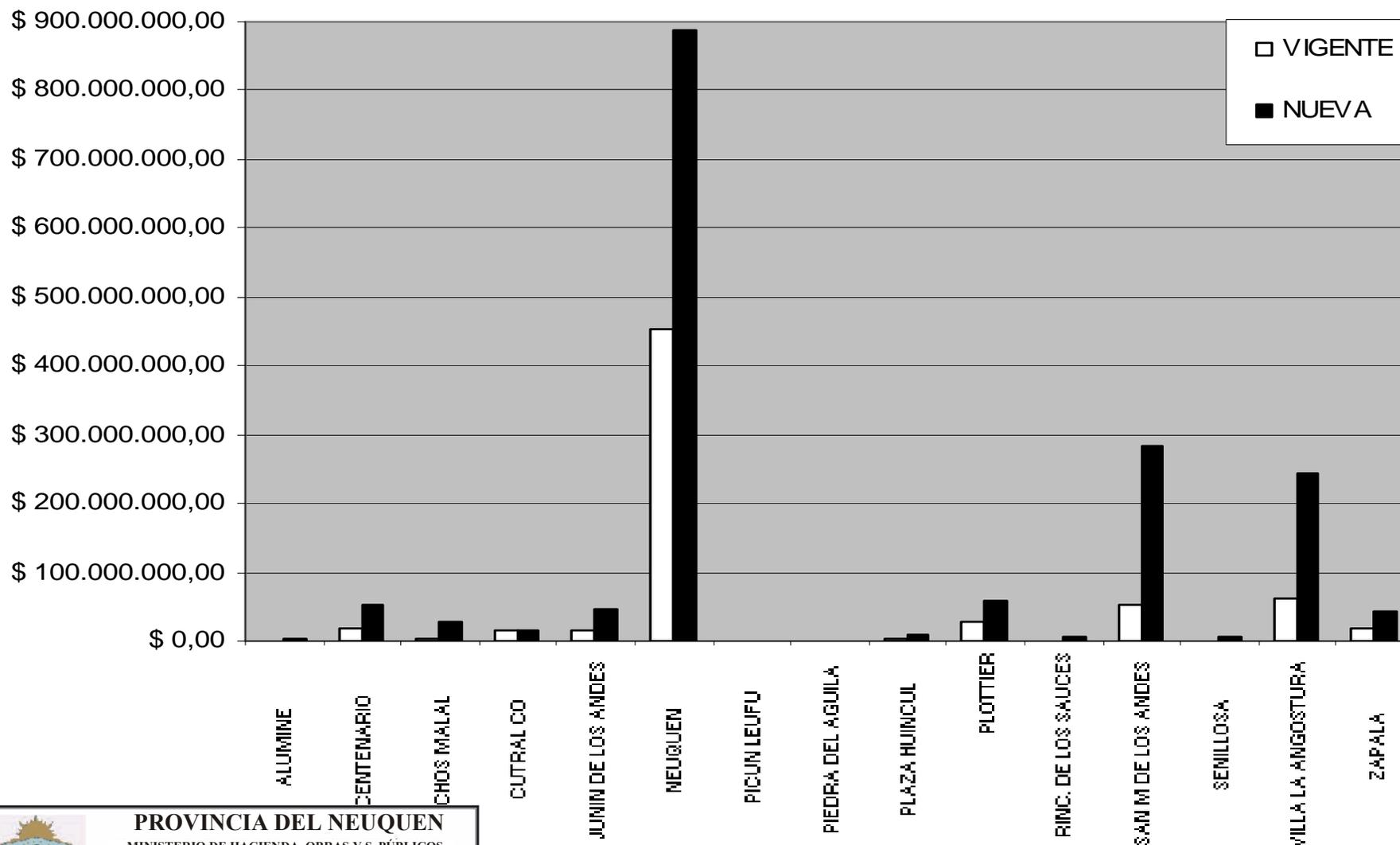
RESULTADOS



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

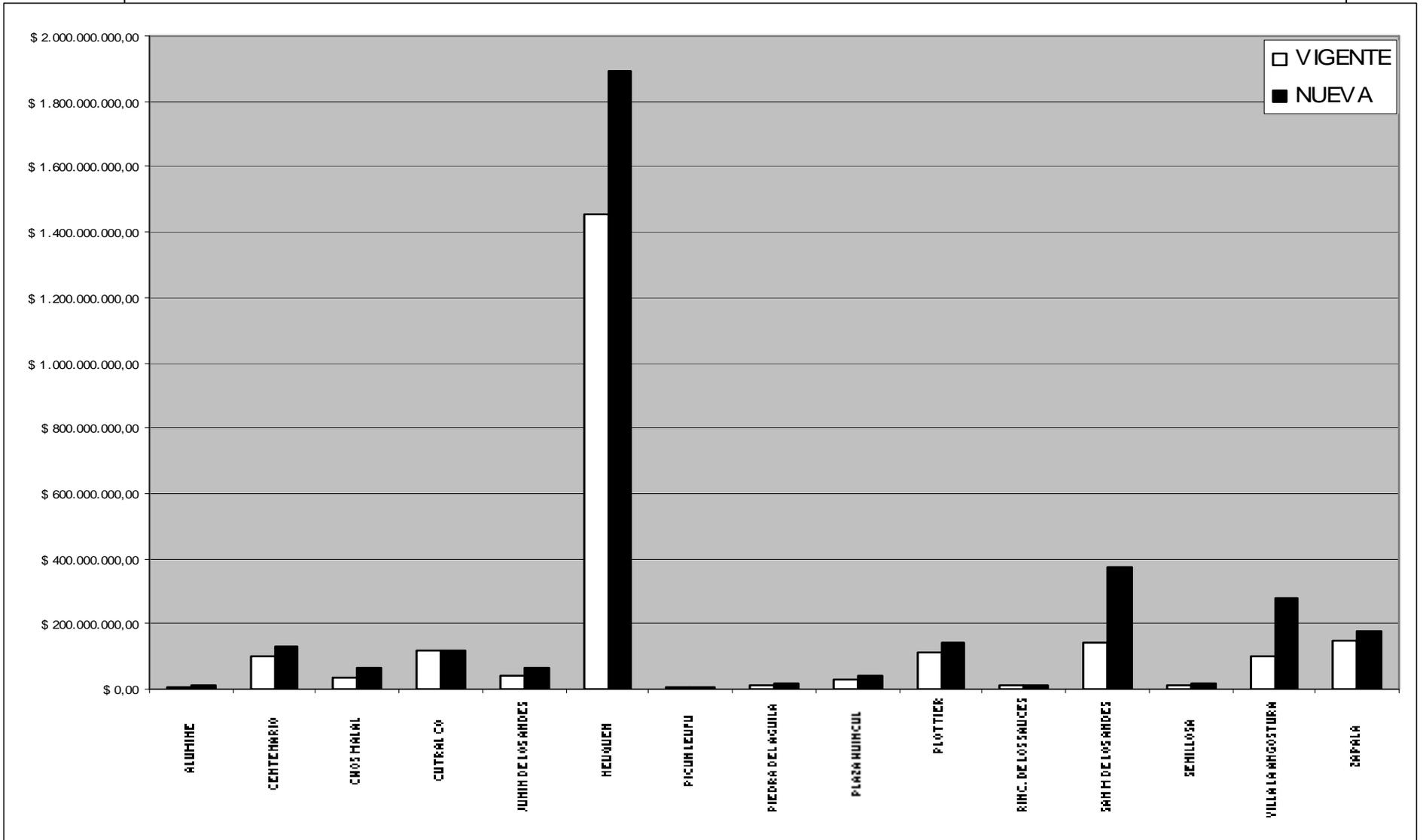
Valuación T.L.M.



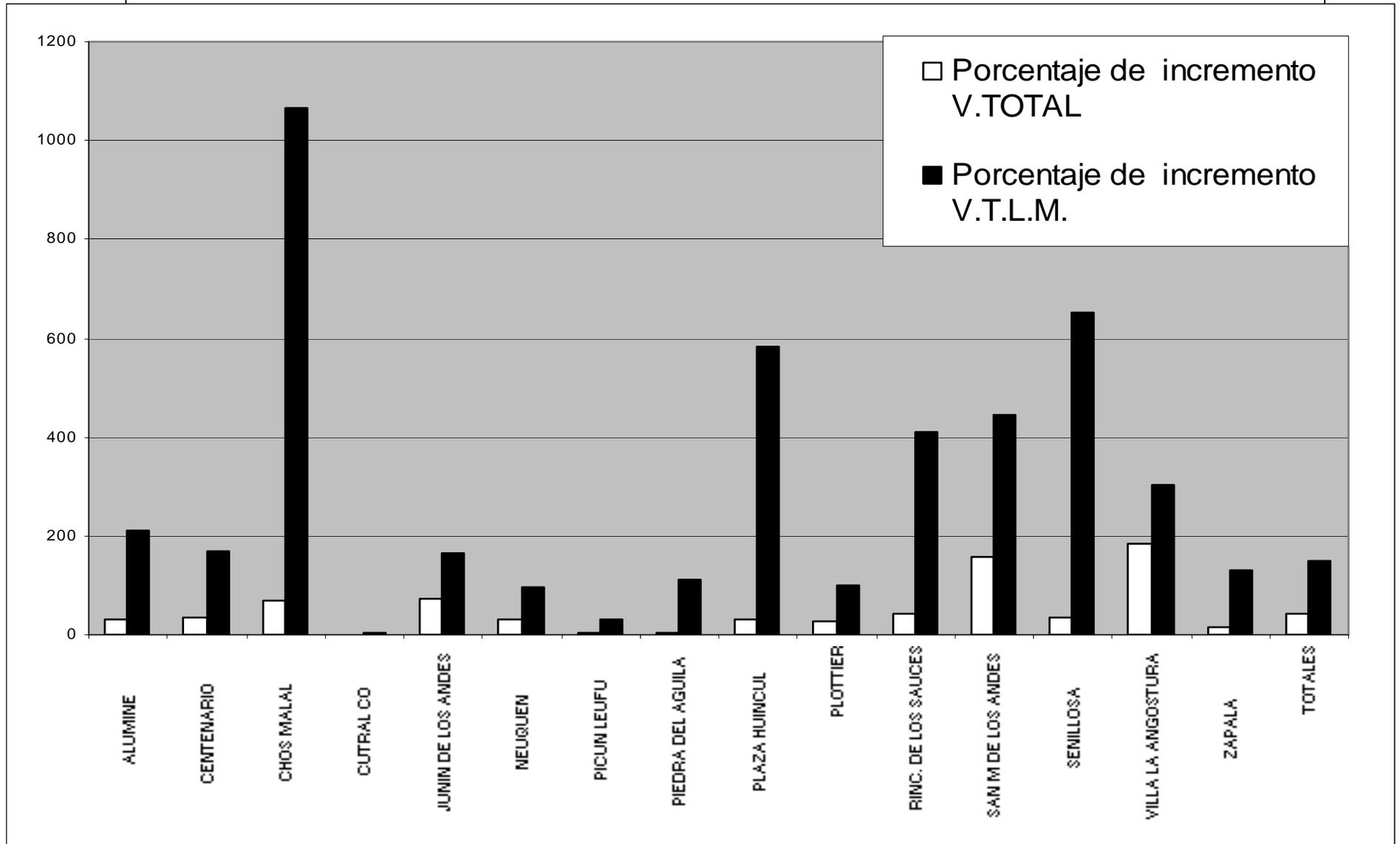
D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
 MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
 SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
 E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

Valuación Total



Incrementos Porcentuales



Impacto sobre Base Imponible



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

Incrementos Totales

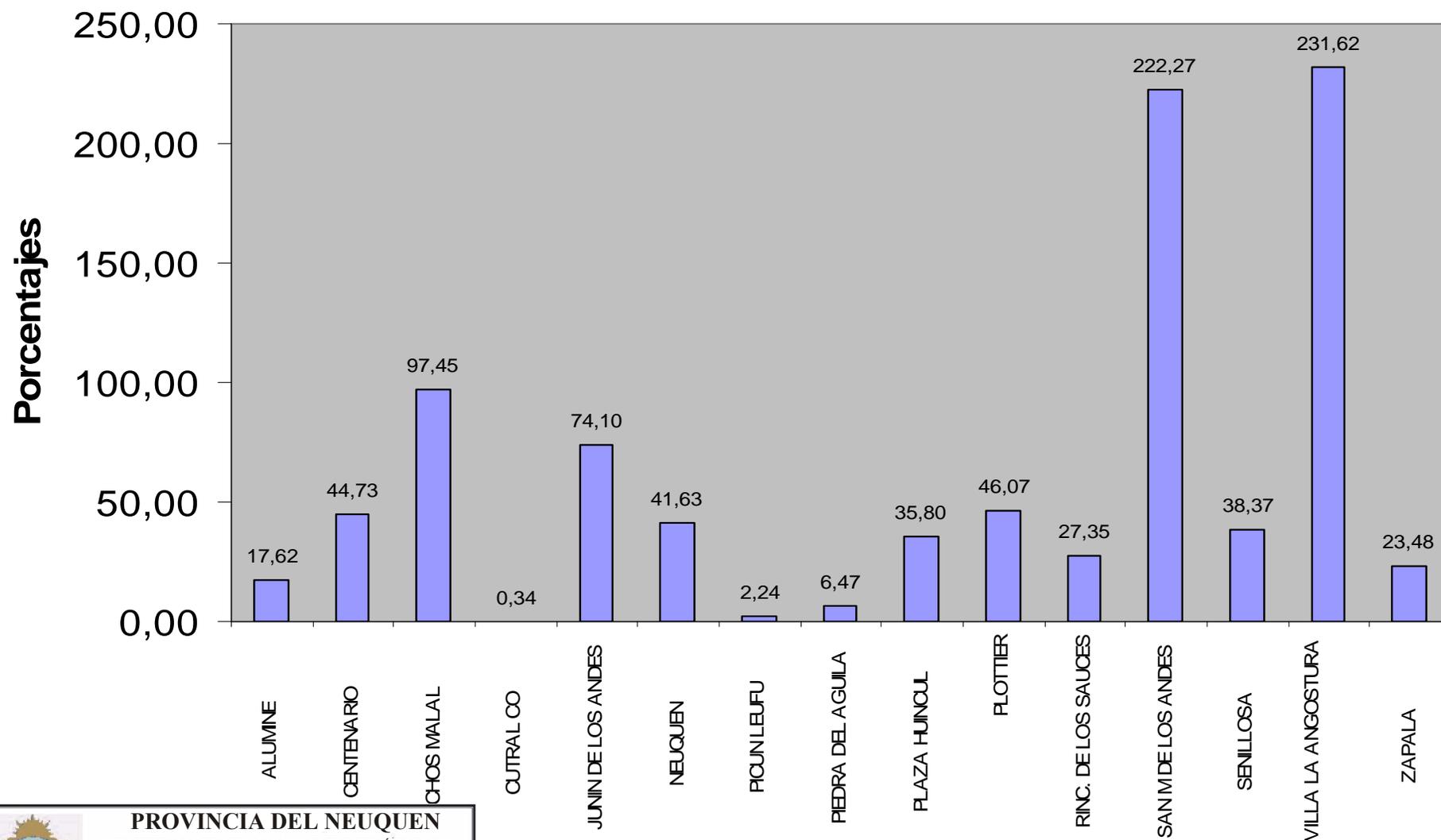
VALUADAS	Valor tierra 2004	Valor tierra 2005	Tributo anual 2004	Tributo anual 2005
164221	715.541.762,70	1.425.110.402,96	27.056.528,20	45.596.974,43

No se actualizaron valores en zonas ocupadas por villas de emergencia o barrios populares, de condición económica humilde.

Los valores fiscales finales están a un 32% aproximadamente, de los valores de mercado.

Actualizadas en sus VUBTLM 40 %
No actualizadas en sus VUBTLM: 60 %.

Incremento Porcentual Imp. Inmob.



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUÉN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARÍA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

Localidades

Situación en San Martín de los Andes

Cantidad de Parcelas por Porcentaje de Variación consecuencia del Revalúo al 32 % del Valor de Mercado respecto a la Valuación Vigente		
SAN MARTIN DE LOS ANDES		
	Cantidad de Parcelas	Porcentaje
Rangos de Aumento	11.797	100,00%
0%	6.129	51,95%
0 a 20 %	407	3,45%
20 a 50 %	783	6,64%
50 a 100 %	896	7,60%
100 a 300 %	1.048	8,88%
300 a 500 %	731	6,20%
500 a 1000 %	1.199	10,16%
Más de 1000%	604	5,12%

Situación en Villa la Angostura

Cantidad de Parcelas por Porcentaje de Variación consecuencia del Revalúo al 32 % del Valor de Mercado respecto a la Valuación Vigente

Villa la Angostura

	Cantidad de Parcelas	Porcentaje
Rangos de Aumento	5.272	100,00%
0%	1.364	25,87%
0 a 20 %	26	0,49%
20 a 50 %	57	1,08%
50 a 100 %	241	4,57%
100 a 300 %	791	15,00%
300 a 500 %	781	14,81%
500 a 1000 %	1.643	31,16%
Más de 1000%	369	7,00%



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

REPERCUSIONES



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

- Regionales
- Municipales
- Nacionales
- Políticas
- Economía
- Internacionales
- Deportes
- Cultura y Espectáculos
- Policiales y Judiciales
- Vida Cotidiana
- OPINIÓN
- Editorial
- Carta de Lectores
- Columnistas
- Panorama Político



SUPLEMENTOS

- Rural
- Informática
- El Económico
- Energía

INFO

- Turismo
- Sobre la Patagonia
- Escribanos

SERVICIOS

- Guía del Ocio
- Cines

RECEPTORIAS

CLASIFICADOS

NECROLOGICAS

- Contactos

Neuquén aumentará el Impuesto Inmobiliario

La medida forma parte de la reforma que impulsa . Se premiará a las empresas que generen puestos de empleo. Habrá reducción de Ingresos Brutos para algunas actividades.

NEUQUEN (AN).- El proyecto de reforma fiscal que elabora el gobierno, y que en los próximos días será elevado a la Legislatura, contendrá un aumento en la valuación fiscal de los inmuebles, según anunció ayer el ministro de Hacienda



El ministro de Hacienda, prepara el terreno para el aumento del Impuesto Inmobiliario.

El precio que el Estado le ponga a los terrenos y viviendas repercutirá en el pago del impuesto Inmobiliario.

El funcionario, que ayer formuló declaraciones a LU-5, no explicó cómo impactará esta iniciativa en el bolsillo de los contribuyentes, aunque está claro que al subir la tasación fiscal subirá el impuesto.

aseguró que hoy los valores fiscales se encuentran distorsionados respecto de los de mercado y por esa razón, dijo, habrá una modificación.

El programa que todavía está en estudio incluirá premios a empleadores que generen puestos de trabajo, una batalla contra la evasión y una apuesta a aumentar la base de contribuyentes.

tampoco dio precisiones sobre la forma en que se incrementará el número de contribuyentes. Uno de las políticas será la del control para reducir los índices de evasión. Pero también mencionó que existen "muchísimas" actividades exentas de Ingresos Brutos.

Entre los que no pagan este impuesto figura que queda planteada la duda si este grupo s contribuyente.

El funcionario expresó que los proyectos ya encuentran en una etapa de búsqueda de consenso dentro del



PROVINCIA DEL NEUQUEN
 MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
 SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
 E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

D.P.C. e I.T.

• Un inmueble en la villa, que hasta el año pasado estaba valuado en 5.271 pesos, ahora lo está en 103.718,86 pesos.

• Lo que no se sabe todavía es si el aumento alcanzará también a las propiedades de los barrios de clase media o trabajadora.

Revuelo

por fuerte aumento en el impuesto inmobiliario

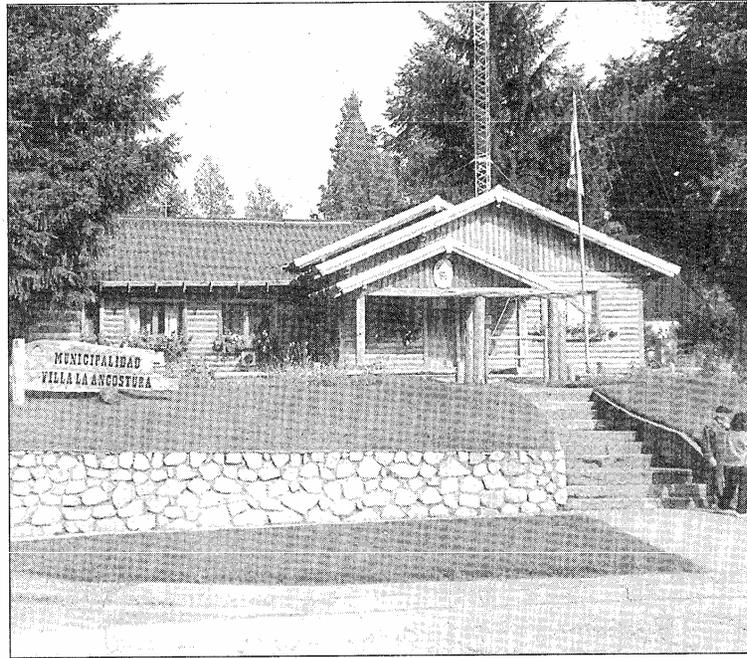
Archivo

- En La Angostura un lote pasó de \$147 a \$ 2.468.
- Son valores al año actualizados por Catastro.

VILLA LA ANGOSTURA (AVLA/AN). - Como aceite hirviendo cayeron en la localidad las primeras liquidaciones del impuesto inmobiliario para el período 2004/05 emitidas por la dirección provincial de Rentas. No es para menos, el incremento llega a superar el 2.000% respecto a lo que se facturó el año pasado.

Anoche, al cierre de esta edición, se hallaba reunido el Consejo Municipal de Planeamiento y Desarrollo (Complade) adonde los representantes de las inmobiliarias, que tienen una banca, presentarían el problema. Previamente se especulaba, inclusive, con la tramitación de un recurso de amparo.

Lo que no se sabe todavía es si semejante aumento tocará también a las propiedades más pequeñas o casas de familia de los barrios de clase media o trabajadora, que son aquí El Mallín, Margaritas, Calafate y Las Piedritas.



Anoche se hallaba reunido el Consejo Municipal de Planeamiento y Desarrollo de Villa La Angostura para analizar el alza.

minio" (ver aparte).

Como sea, revaluó fiscal mediante, un lote de 3.500 metros en zona urbana de la Angostura pasó de abonar 147,60 por año (en ocho cuotas de 18,45 cada

año pasado estaba valuado en 5.271 pesos y ahora lo está en 103.718,86 pesos, lo cual implica un aumento de 1.967%.

A nadie escapa que una fracción como la del ejemplo, más

equivale exactamente a 10 dólares.

Según pudo establecer "Río Negro", el precio de mercado en ese sector va desde 10 dólares a 40 dólares el metro dependiendo

NEUQUEN (AN). -

el director de Rentas de la provincia, aseguró ayer que todavía no se emitieron las liquidaciones del impuesto inmobiliario correspondientes al ejercicio 2004, cuyo primer vencimiento -de anticipo o de la cuota inicial- está programado para mayo. Los antecedentes "los tiene Catastro", dijo Raimondo.

Si se emitieron recibos de pago "será por alguna cuestión de dominio" de inmuebles -transferencia o escrituración-, consideró en relación con la información proveniente de Villa La Angostura. Ante la consulta sobre revaluaciones de los inmuebles, reiteró que eso depende de la dirección de Catastro y que recién cuando se envíen los antecedentes a Rentas se conocerán los importes para este año.

Ratificó que el proyecto de ley de reforma fiscal "está listo" y que el gobernador lo estudiará durante el próximo fin de semana. La única modificación será

para ingresos brutos, tal como anunció el lunes, y que se los tendrá cambios "en cuestiones formales".

Luego se refirió a los operativos de fiscalización, que culminarán en mayo con la primera ronda, que ya abarca el norte, centro y sur de la provincia y la zona de Confluencia.

En cuanto al impuesto inmobiliario, el titular de la Cámara Inmobiliaria de Neuquén, Marcelo Viñas, dijo que no tenía "ninguna información" sobre posibles modificaciones. Lo mismo informó el presidente de la Federación de Entidades Empresarias Neuquinas, FEEN, y titular de la Cámara de Comercio de Junín de los Andes, Alberto Buamscha. Buamscha aseguró no tener ninguna información sobre la revaluación de los inmuebles, pero consideró que, de confirmarse, será necesario alguna clase de "registro de oposición" para que la carga impositiva no distorsione la actividad económica.

prar aquí si tiene que pagar cuotas de más de 350 pesos de impuesto", fue la reflexión de otro propietario de inmobiliarias.

Lo que probablemente nadie



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN

MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS

SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS

**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

Protestan por el aumento del Impuesto Inmobiliario

Vecinos e instituciones políticas y sociales de San Martín de los Andes rechazaron el revalúo de propiedades que hizo la Dirección de Catastro.

➔ **Mañana habrá una reunión para hablar sobre las medidas a seguir ante el aumento del 2000 al 4000 por ciento del valor de este impuesto.**

SAN MARTÍN DE LOS ANDES > La decisión de la dirección de Catastro de llevar adelante el revalúo fiscal de las propiedades, despertó un fuerte rechazo desde distintos sectores de la sociedad. Por esta medida, el impuesto inmobiliario aumentará entre dos mil y cuatro mil por ciento. Como ejemplo basta citar que un lote en el barrio Alihuen que pagaba hasta el mes pasado 46 pesos al año por ese concepto, pasará a pagar \$ 916.

Esta situación fue considerada por muchos "confiscatoria", cosa que raya con la ilegalidad. Tal es el grado de conflictividad que el Concejo Deliberante decidió pedirle al ministro de Hacienda que deje sin efecto la medida. Además, un grupo de vecinos organizó una reunión para el próximo jueves a las 20, en el salón municipal a fin de analizar el tema y los caminos a transitar para oponerse férreamente a la medida.

Por otra parte, no faltó quien -haciendo uso de lo establecido en el artículo 91 de la ley 2217- citó la posibilidad de presentar una oposición a la



UN LOTE EN BARRIO ALIHUEN PASÓ DE PAGAR 46 A 916 PESOS ANUALES POR LA MEDIDA DE CATASTRO PROVINCIAL.

recayó fuertemente en San Martín y Villa La Angostura. Es verdad que la valuación estaba desactualizada pero la revalorización propuesta ronda del 2 mil al 4 mil por ciento, cosa que se hizo de un día para el otro a través de la disposición 102/04".

más un automóvil, en responsables del impuesto a los bienes personales", el cual se empieza a pagar a partir de los \$ 102.300.

Para el profesional, quien a su vez preside el partido Vecinal Participar, existen dos temas a analizar: "Uno, tiene que ser un

nivel que tenga una carga impositiva posible de otro- agregó- hay política que está ligada a la decisión tomada por la provincia en 1995, por la cual se estableció el cobro y reparto

Reclamo a

➔ **El Concejo envió una nota al ministro de Hacienda pidiendo informes sobre el cambio, pues el municipio no convino eso con provincia.**

SAN MARTÍN DE LOS ANDES > Los concejales enviaron ayer una nota al ministro de Hacienda señalando su preocupación por el revalúo de las propiedades de la ciudad.

En la nota firmada por el presidente del Concejo Deliberante, [] y la secretaria parlamentaria,

[] se afirma que "hemos tomado conocimiento de esta situación que consideramos por demás injusta ya que el cambio referido impacta en las alicaidas económicas familiares y en la economía regional en su conjunto".

Indica que "conocemos que ha habido en nuestra zona durante 2002 y 2003 inversiones inmobiliarias que han contribuido a la distorsión de los valores de la tierra por cuanto se enmarcaron en la posibilidad de muchos ahorristas de salir de las medidas de lo que se llamó el corralito. Asimismo -agregan- entendemos que nuestro municipio en ningún momento convino con la administración provincial



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN

MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS

SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS

**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

Corre el plazo para objetar las nuevas valuaciones fiscales

VILLA LA ANGOSTURA (AVLA).- Hasta el 30 del corriente se halla abierto el registro de oposición para que los propietarios de inmuebles, baldíos o con edificación, manifiesten su desacuerdo con las nuevas valuaciones fiscales que se traducirán

en importantes aumentos del impuesto inmobiliario.

El tema ha generado bastante preocupación, no solo en esta localidad sino también en otras como San Martín de los Andes y Aluminé, a partir de un caso conocido anticipadamente que daba cuenta de una suba de casi 2.000 por ciento en el monto del gravamen, en relación con anteriores facturas de ese impuesto.

Según se supo ayer, al menos una gran parte de las boletas del nuevo monto del impuesto se encuentran ya en la delegación de Rentas local, listas para ser distribuidas.

La Disposición 102/04 de la Dirección Provincial de Catastro, con fecha 30 de marzo, fija los valores fiscales para los inmuebles de toda la provincia para el año 2004. Y añade que la valuación está disponible en la sede de la repartición por el término de 30 días para interponer reclamos; de no ser así quedarán firmes y deberán ser abonados.

Lo que no se sabe es si existe la posibilidad de realizar las consultas u objeciones en la localidad o si, indefectiblemente, hay que viajar a Neuquén puesto que el trámite es personal.

Hace unos días, en ocasión de un seminario sobre Gobiernos locales realizado en la Angostura, el ministro neuquino de Hacienda, fue ásperamente increpado en relación al tema por todos los integrantes del Consejo Municipal de Planificación y Desarrollo (COMPLADE).

El funcionario dijo que solo se cumplía con la ley que fija un revalúo cada diez años. Para salir del paso comprometió que una delegación de Catastro estaría de regreso en la localidad pasada la Semana Santa para informar y recibir las quejas al respecto a la nueva medida.

Los miembros del COMPLADE (arquitectos, inmobiliarias, Cámaras de comercio y de Hoteles, juntas barriales y concejales) no esperaron y lograron tener una audiencia el Viernes Santo con el gobernador quien descansaba en El

Messidor.

De esa reunión dio cuenta la Cámara de Comercio en un comunicado de prensa que informa, básicamente, que se le manifestó al mandatario "que una actualización como la que se pretende aplicar se tornaría confiscatoria y de difícil cumplimiento, castigando fuertemente a sus habitantes y frenando las inversiones".

Según se supo, habría dicho que "no estaba en su voluntad aplicar políticas regresivas (...) pero que por ley la revaluación debía realizarse. No obstante lo cual estaban a nuestra disposición todos los mecanismos legales para oponernos a dicha medida".

Sin embargo, otros trascendidos acerca de la reunión dan cuenta de que el gobernador les invitó a realizar una propuesta y les recaló que nada de lo conversado debía llegar a los medios.

La mencionada propuesta se consensuó el viernes y en forma de nota sería elevada el lunes al gobierno provincial.

MUNICIPALIDAD DE EL HUECÚ

Provincia del Neuquén

Tierra saludable y solidaria

CONCURSO DE OFERENTES DE CONCESION

La Municipalidad de El Huecú llama a Concurso para la concesión del servicio de comedor de la localidad de El Huecú, con fecha de apertura de los sobres el día 30 de abril de 2004, a las 11 hs.

Pliego de bases y condiciones generales: disponible en la municipalidad de El Huecú (mes de marzo). Consultar al Tel. 02949 401054



D.P.C. e I.T.

EN NEUQUEN CAPITAL

CURSO SEMI-PRESENCIAL
"Educabilidad, diversidad y fracaso escolar. Estrategias áulicas e institucionales"

PROVINCIA DEL NEUQUEN

MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARÍA DE INGRESOS PÚBLICOS

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

Regionales
Municipales
Nacionales
Políticas
Economía
Internacionales
Deportes
Cultura y Espectáculos
Policiales y Judiciales
Vida Cotidiana
OPINIÓN
Editorial
Carta de Lectores
Columnistas
Panorama Político



SUPLEMENTOS

Rural
Informática
El Económico
Cultural
Energía

INFO

Turismo
Sobre la Patagonia

Escríbanos

SERVICIOS

Guía del Ocio
Cines

RECEPTORIAS

CLASIFICADOS

NECROLOGICAS

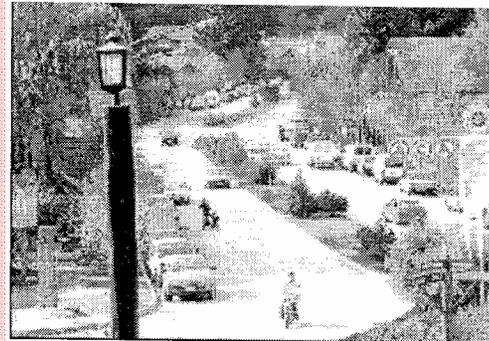
Regionales

Jueves 22 de abril de 2004

Se viene una lluvia de amparos contra el revalúo

Vecinos de San Martín recurrirán a la Justicia para frenar las nuevas valuaciones fiscales.

SAN MARTIN DE LOS ANDES (ASM).- En las próximas horas, una lluvia de amparos ante la justicia y notas de rechazo ante las oficinas de Catastro y de Rentas, podría precipitarse en demanda de la suspensión de la aplicación del revalúo fiscal practicado por la provincia, y que provocará fuertes aumentos del impuesto inmobiliario.



En La Angostura hay gente muy preocupada por lo que se viene y otros que ni siquiera se enteraron.

Esa fue la decisión de una **reunión vecinal** celebrada aquí con el asesoramiento de abogados, y que seguramente será ratificada hoy en una asamblea ampliada a toda la comunidad sanmartinense, que se realizará desde las 20 en el salón de usos múltiples del municipio.

En tanto, representantes del bloque del MPN mantenían al cierre de este despacho un encuentro con autoridades de Hacienda de la provincia, para plantearles la fuerte preocupación que existe en esta ciudad.

Otro tanto hizo el Concejo Deliberante con una nota enviada también al ministro (

Como informó este diario ayer, en San Martín de los Andes ya circula una nota tipo para que los propietarios de inmuebles hagan conocer su rechazo al revalúo y consecuente aumento del impuesto inmobiliario, cuyos valores consideran "confiscatorios".

En algunos casos, los incrementos en el valor de las propiedades alcanzan al 4.000 por ciento, y se traducirán en aumentos del 300 al 400 por ciento promedio en el impuesto inmobiliario, según se dijo en la reunión vecinal de ayer.

N
E
m
e
A
"

- Regionales
- Municipales
- Nacionales
- Políticas
- Economía
- Internacionales
- Deportes
- Cultura y Espectáculos
- Policiales y Judiciales
- Vida Cotidiana
- OPINIÓN
- Editorial
- Carta de Lectores
- Columnistas
- Panorama Político



SUPLEMENTOS

- Rural
- Informática
- El Económico
- Cultural
- Energía

INFO

- Turismo
- Sobre la Patagonia

Escribanos

SERVICIOS

- Guía del Ocio
- Cines

RECEPTORIAS

CLASIFICADOS

NECROLOGICAS

Regionales

Advierten sobre un "impuestazo salvaje"

NEUQUEN (AN).- El diputado provincial [redacted] dijo que los propietarios de viviendas en los cascos urbanos de San Martín de los Andes y Villa La Angostura sufrirán un "impuestazo salvaje" con el revalúo fiscal que instrumentará el gobierno provincial.

De acuerdo con la experiencia piloto y los anticipos recibidos de las escasas transacciones inmobiliarias realizadas en los primeros meses del año, los vecinos deberán afrontar "aumentos descomunales en el impuesto inmobiliario que pretende cobrar la Dirección de Rentas de la provincia".

[redacted] recogió las inquietudes de los propietarios y de los intendentes de ambas localidades, [redacted] de San Martín y [redacted] de Villa La Angostura y recordó que se consideró como "confiscatorio" el aumento derivado de las revaluaciones fiscales que llegaron en algunos casos al 4.000%. Reconoció que desde 1992 no existen revaluaciones inmobiliarias en Neuquén, pero no obstante eso, es necesario considerar que "tras la salida de la convertibilidad, la provincia mantuvo sus ingresos dolarizados y pretende aumentar impuestos a gente que cobra sus sueldos en pesos".

El diputado [redacted] lamentó que el Ejecutivo "se escude para hacerlo en cuestiones legales como las que autorizan el revalúo periódico" de las propiedades para actualizar la cotización fiscal. En lugar de obtener una mayor equidad, consideró que "el gobierno provincial va a generar en estas ciudades impuestos verdaderamente confiscatorios para la mayoría de las familias".

Por caso, [redacted] recordó que en San Martín de los Andes el 80% de la gente vive en el casco urbano. Se trata de "empleados públicos, mucamas, mozos, cocineros y empleados de los hoteles y hosterías" y en ningún caso "de gente que tiene en ese sector la tercera o cuarta vivienda, como se pretende demostrar desde el gobierno".

Además, la gente "tiene sus ingresos pesificados y viven ahí; no pueden irse a otra zona ni hay alternativas", explicó. Tanto en San Martín como en La Angostura, el crecimiento urbanístico está limitado, sobre todo en la primera de ambas localidades y en consecuencia "los contribuyentes no tienen alternativa".

Indicó que no se trata de un sector de la población que posee sus propiedades ni son inversores multimillonarios o grandes empresarios. Todo lo contrario, son propietarios "que viven de sus sueldos en las ciudades".

Art. 105° -
Ley de
Catastro



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

buscó tranquilizar los ánimos en San Martín

SAN MARTIN DE LOS ANDES (ASM).- Mientras en una multitudinaria asamblea vecinal que se realizaba anoche el intendente

anunció que planteará la inconstitucionalidad del revalúo fiscal, que provocará fuertes aumentos del impuesto inmobiliario, el **vicegobernador**

intentó tranquilizar ánimos al sostener que el gobierno estudia la posibilidad de revisar las alícuotas, pero siempre a partir de las valuaciones actualizadas.

El presidente de la Legislatura a cargo ayer del Ejecutivo provincial, dijo que los vecinos de las localidades cordilleranas, las más afectadas por el revalúo, "pueden quedarse tranquilos porque la provincia no hará acción alguna que pueda provocar angustia...".

Del mismo modo, dijo que podría prorrogarse el plazo para la presentación formal de rechazos a las revaluaciones ante Catastro, que oficialmente vence el próximo 30.

El mensaje de Brollo, que se conoció

aquí durante una entrevista con la radio Axis y este diario, llegó horas antes de la asamblea que se iniciaba anoche, y cuando no pocos vecinos de la ciudad ya proponían protestas contundentes contra el revalúo. Incluso, más de una recordó las "cacerolas" en la calle, que acompañaron la caída del gobierno de De la Rúa.

Los diles del MPN fueron los primeros que intentaron apaciguar ánimos, ya que el miércoles por la noche habían obtenido la confirmación de Brollo en una comunicación telefónica desde el bloque, conceptos luego ratificados con la entrevista radial.

Sin embargo, concejales del PJ, la UCR y el Ari-Encuentro Neuquino dijeron que "lo único oficial hasta aquí es que el revalúo está en firme y debemos actuar como si nada hubiera cambiado... hasta que lo cambien".

El propio Deliberante y el Ejecutivo municipal habían enviado sendas notas a las autoridades provinciales advirtiendo del estupor que provocaron aquí las in-

formaciones sobre el revalúo.

Los incrementos en el valor de las propiedades alcanzan al 4.000 por ciento en algunos casos en esta ciudad, y se traducirían -de no variar las alícuotas- en aumentos del 300 al 400 por ciento promedio en el impuesto inmobiliario, según estimaciones locales.

En San Martín circula una nota tipo para que los propietarios de inmuebles hagan conocer su oposición a la medida. En tanto y como se apuntó, anoche se esperaba el inicio de una asamblea vecinal, de la que podría surgir la decisión de encarar recursos de amparo masivos contra el revalúo, aunque la información brindada por Brollo podría modificar ese criterio. En cualquier caso, el vicegobernador defendió el revalúo como una aproximación "muy real" a los valores de las propiedades en el mercado. Ejemplificó que antes de la actualización, toda la tierra de Villa la Angostura tenía un valor de 60 millones de pesos y San Martín de los Andes "apenas un poquito más", lo que consideró irrisorio.

impuesto inmobiliario. El proyecto, sin embargo, prevé que las municipalidades que decidan ejercer esa facultad "conservarán plenamente todos los derechos que emanen de la ley 2148 de coparticipación provincial", con la excepción del inmobiliario que percibiría por su cuenta.

En los fundamentos sostiene que la Constitución provincial determina que el impuesto a la propiedad inmueble es un recurso propio del municipio. Aunque reconocen que la práctica ha establecido hasta hoy que sea el gobierno provincial el que lo fije, lo recaude y lo coparticipe.

Afirma que eso ocurrió porque los municipios al momento de sancionarse la Constitución estaban incapacitados de realizar esas tareas. "Existen hoy -sostienen los diputados- municipios que han desarrollado bases de datos de catastros locales que pueden perfectamente operar de fuente informática para la administración de un impuesto" inmobiliario. "Así como operativamente es posible la gestión municipal de este impuesto, se mejoraría la relación Estado-administrado ya que su proximidad permitiría una mejor gestión de cobro y, simultáneamente, un especial y criterioso establecimiento de las tasas y valuaciones", agregó.



En camperas, lo



PROVINCIA DEL NEUQUEN

MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS

SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO

E INFORMACIÓN TERRITORIAL

D.P.C. e I.T.

- Regionales
- Municipales
- Nacionales
- Políticas
- Economía
- Internacionales
- Deportes
- Cultura y Espectáculos
- Policiales y Judiciales
- Vida Cotidiana

OPINIÓN

- Editorial
- Carta de Lectores
- Columnistas
- Panorama Político



SUPLEMENTOS

- Rural
- Informática
- El Económico
- Cultural
- Energía

INFO

- Turismo
- Sobre la Patagonia
- Escribanos

SERVICIOS

- Guía del Ocio
- Cines

RECEPTORIAS

CLASIFICADOS

NECROLOGICAS

Fuerte rechazo al impuestazo y virtual rebelión fiscal en San Martín

Total repulsa de los vecinos al aumento del impuesto en una multitudinaria asamblea. Resolvieron no pagar el gravamen si no se retrotraen los valores al esquema anterior.

SAN MARTIN DE LOS ANDES (ASM/ACC/AN).- Rechazo al revalúo y al incremento del impuesto inmobiliario, amparo judicial y acción de inconstitucionalidad, retorno del cobro y administración del gravamen a la jurisdicción municipal, defensa de la autonomía política y movilizaciones simultáneas con Villa la Angostura, fueron las decisiones de una multitudinaria asamblea popular que en calidad de mandato fueron asumidas por la intendencia.



Las decisiones de la asamblea vecinal contra el impuestazo fueron asumidas como mandato popular por el intendente Carro.

El Concejo Deliberante, a su turno, aprobó ayer por unanimidad una declaración que hace suyos los alcances del "Acta de San Martín de los Andes".

Los vecinos también se plantaron en virtual rebelión fiscal, ya que una de las decisiones de la asamblea fue no pagar el impuesto inmobiliario hasta tanto se retrotraigan los valores a los vigentes a la fecha anterior al revalúo.

El enojo de los vecinos, que amenaza con multiplicar "marcha de cacerolas y apagones", estriba en el revalúo fiscal que afectó fuertemente a esta ciudad y Villa la Angostura, con actualizaciones de entre el 2.000 y el 4.000 por ciento de las valuaciones, en consecuencia, incrementos que podrían llegar al 10 por ciento del impuesto inmobiliario.

En efecto, de poco y nada sirvió el decreto de último momento que suspendió la reunión celebrada en la noche del jueves en el salón de usos

No

Ad inv

En au

So de



PROVINCIA DEL NEUQUEN
 MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
 SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO E INFORMACIÓN TERRITORIAL

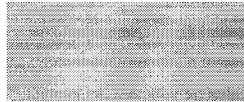
OPINIÓN

Editorial

Carta de Lectores

Columnistas

Panorama Político



SUPLEMENTOS

Rural

Informática

El Económico

Cultural

Energía

INFO

Turismo

Sobre la Patagonia

Escríbanos

SERVICIOS

Guía del Ocio

Cines

RECEPTORIAS

CLASIFICADOS

Contrastes en medio de la tensión

SAN MARTIN DE LOS ANDES.

La asamblea vecinal fue pródiga en reclamos, reflexiones sobre el país y la provincia, hostilidades muy aisladas que fueron rápidamente conjuradas, unas pocas chicanas y algunos planteos desgarradores.



dijo que la participación de la gente fue determinante para cambiar el rumbo de la discusión. Elogió el "coraje" de

Es que si bien la reunión tuvo mayoría de comerciantes y propietarios de inmuebles , también había familias que penan por viviendas y ayuda social.

No estaban allí para protestar por el ravalúo ni por un impuestazo, sino apenas por un techo digno y una salita de primeros auxilios. Hubo llantos.

Por cierto, no era el lugar más indicado para esa demanda, pero fueron respetuosamente escuchados por el resto, acaso con cierto gusto a vergüenza.

Por lo bajo, uno de los asambleístas señaló: "aquí estamos reclamando los incluidos, pero no deberíamos olvidarnos de los excluidos. Ellos también son parte de esta comunidad." (ASM).

Nota asociada:

El gobierno retrocedió con el impuestazo: ofreció traspasarlo a los municipios

N

E
C
o
lo



PROVINCIA DEL NEUQUEN
 MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
 SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
 E INFORMACIÓN TERRITORIAL**
 D.P.C. e I.T.

SECCIONES

Tapa

Regionales

Municipales

Nacionales

Políticas

Economía

Internacionales

Deportes

Cultura y Espectáculos

Policiales y Judiciales

Vida Cotidiana

OPINIÓN

Editorial

Carta de Lectores

Columnistas

Panorama Político



SUPLEMENTOS

Rural

Informática

El Económico

Cultural

Energía

INFO

Turismo

Sobre la Patagonia

Escríbanos

SERVICIOS

Guía del Ocio

Cines

RECEPTORIAS

Domingo 25 de abril de 2004

Regionales

Cacerolas

En la memoria colectiva están presentes las cacerolas que acompañaron la caída de De la Rúa, cuando los argentinos sintieron el manotazo en sus ahorros. Los sanmartinenses vivieron una excitación comparable en los últimos días.

Por su efecto impositivo, el revalúo de propiedades se presentó aquí como un bolsillazo, a pesar de que -en verdad- hace tiempo que debió implementarse.

Pero los vecinos se encontraron de buenas a primeras con revaluaciones de entre el 1.000 al 4.000 por ciento y, en consecuencia, con la sospecha de un aumento del impuesto inmobiliario parecido a la confiscación.

El caso es que en San Martín, como en La Angostura todos sabían que las valuaciones eran irrisorias respecto del mercado. Más de uno se valió de esta diferencia a la hora de declarar las compra y venta de propiedades, para disminuir la carga fiscal. Pero el error colosal del gobierno neuquino fue ajustar valores sin consultar como lo dispone la Constitución, y sin anticipar, cuando menos, su intención de corregir alcúotas.

Desde 1992 (último revalúo), poco y nada hizo la provincia por armonizar su esquema impositivo. En el mercado, los valores de la tierra se dispararon mientras Catastro y Rentas tomaban mate a la sombra de un sauce.

En las ciudades turísticas ese proceso fue más dramático por la explosión de demanda, que presionó sobre el precio de los inmuebles incluso más allá de lo razonable.

Así, un acto de justicia como es el revalúo, mal encarado y peor comunicado, terminó siendo una burla. Hubiera bastado -consultas mediante- con explorar un acercamiento progresivo a la valuación real (artículos 88, 92, 105 y 106 de la ley 2217) o con plantear una modificación en simultáneo de las alcúotas del inmobiliario haciéndoselo saber a los vecinos, antes de que Internet los nuevos valores, como efectivamente

Cuando las cacerolas ya amenazaban, fue el pro decidió presentarse ayer ante la asamblea vecinal dejando sin efecto revalúo y aumentos. Logró tró hostil en una despedida con mayoría de aplausos. Pero no todo es tan

N
E
C
O
lo



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL**



SECCIONES

- Tapa
- Regionales
- Municipales
- Nacionales
- Políticas
- Economía
- Internacionales
- Deportes
- Cultura y Espectáculos
- Policiales y Judiciales
- Vida Cotidiana
- OPINIÓN
- Editorial
- Carta de Lectores
- Columnistas
- Panorama Político



SUPLEMENTOS

- Rural
- Informática
- El Económico
- Cultural
- Energía
- INFO
- Turismo
- Sobre la Patagonia
- Escribanos
- SERVICIOS
- Guía del Ocio
- Cines
- RECEPTORIAS
- CLASIFICADOS
- NECROLOGICOS
- Contactos
- Contanos tu historia

Todos los títulos Tapa de papel

Viernes 30 de abril de 2004

Municipales

En San Martín investigarán el lavado de dinero

La reciente valuación de las propiedades en el mercado, reflejada en parte por el abortado revalúo fiscal, llevó a los vecinos de San Martín a pensar si no se lava dinero

SAN MARTIN DE LOS ANDES (ASM) - Una inusual propuesta de alcance municipal surgió de la última asamblea popular realizada aquí, para evaluar los resultados de la pueblada, que obligó al gobierno provincial a dar marcha atrás con el revalúo de propiedades. Se trata de iniciar acciones tendientes a investigar e impedir que se instale aquí el "lavado de dinero", vía la compra de inmuebles.



Tras la reunión con el gobernador Sobisch los vecinos de San Martín decidieron investigar el lavado de dinero con inmuebles.

La idea en ciernes es comenzar a tomar contacto con organismos de seguridad, tales como Policía Federal y provincial, así como con la AFIP-DGI; primero para acumular información y conocimiento sobre este fenómeno delictivo, y luego para conformar una comisión local que se ocupe del asunto, en coordinación con esas reparticiones.

Los vecinos, reunidos en la sala de sesiones del Concejo Deliberante, repasaron los alcances de las decisiones asumidas por el gobernador quien luego de la firme protesta en San Martín decidió congeilar los valores fiscales a precios de 2003, y retornar el impuesto inmobiliario a los municipios que lo deseen.

Sin embargo, el controvertido revalúo fiscal que en esta ciudad alcanzó incrementos de entre el 2000 y el 4000 por ciento, hizo caer en la cuenta del dramático aumento producido en los valores de mercado de bienes inmuebles, muy por encima de la actualización producida por el gobierno al sólo efecto impositivo.

En consecuencia, los vecinos comenzaron a preguntarse si más allá del impacto del bum turístico, que naturalmente presiona sobre los precios de los bienes raíces, no existiría también incidencia por valores ficticios producto de operaciones de lavado de dinero.

La especulación dejó a más de un demudado, y la asamblea vecinal presidida por el intendente decidió que la comunidad debería ocuparse. De hecho, el ejecutivo tomó la posta de las acciones -tanto de esta como del traspaso del impuesto inmobiliario a la esfera de la comuna- y convocará a los vecinos a una nueva asamblea informativa en 45 días, para dar cuenta de los avances.

Por lo pronto, la pregunta que surge obligada es qué alcances y resortes están en manos de un municipio para acometer el control de un delito tan complejo como el lavado

De allí que se resolvió primero iniciar contactos con los organismos que entre sus funciones tienen la misión de combatir ese flagelo.

Obligados a blanquearse

SAN MARTIN DE LOS ANDES (ASM) - En 1999, la Oficina de la Organización de Naciones Unidas para la Fiscalización de Drogas y Prevención del Delito, produjo un voluminoso informe bajo el título "Refugios Financieros, Secreto Bancario y Blanqueo de Dinero". (Boletines 34 y 35 UN-ODCCP).

En ese escrito se destaca que "en el mundo actual, los delincuentes organizados se ven obligados a blanquear el producto de sus delitos por dos razones: la pista del dinero puede convertirse en el indicio delator de sus actividades, y el propio dinero puede ser objeto de investigación e incautación". En cualquier caso, destaca, el modo de operación es básicamente el mismo.

El trabajo aborda con detalle una variedad de argucias legales, pues es la fachada de legalidad la que se necesita para ocultar la operación ilegal de blanqueo.

En ese contexto aborda la creación de sociedades comerciales e incluso la existencia de países o "paraísos" que venden sociedades extraterritoriales; depósitos a favor de esas sociedades con cláusulas de fuga; operaciones o cesiones internas entre filiales; préstamos garantizados con otros préstamos, etc.

Pero, precisamente, también señala las "operaciones inmobiliarias entre filiales que sirven de pantalla para toda suerte de chanchullos (SIC)...."

Durante los últimos años -continúa el informe de la ONU- se han registrado cierto número de innovaciones en el sistema financiero internacional, que "han dificultado enormemente el descubrimiento, la congelación y la incautación de las rentas y haberes reportados por el delito". Una de ellas -advierte- es la "dolarización" del mercado negro, es decir el uso de dólares estadounidenses en las distintas operaciones, que luego pueden ser reconvertidos en moneda local.

El turismo lacustre, el lugar preferido

SAN MARTIN DE LOS ANDES (ASM)- Las observaciones resumidas del informe de 107 páginas de la ONU (ver nota central) en modo alguno permiten deducir en primera instancia que los distintos destinos cordilleranos, al amparo del creciente turismo y la valuación constante de las propiedades inmuebles, sean hoy sitios escogidos por los "lavadores" de dinero.



Todos estuvieron contra el revalúo, lo lograron y ahora van por más.

Sin embargo, conviene tener en cuenta un dato coincidente suministrado a este diario por varios operadores inmobiliarios de San Martín de los Andes: Muchas de las operaciones absolutamente legales de compra de bienes raíces se realizan hoy aquí en dólar billete, pero se reconvierten en pesos y se declaran en esa moneda.

Incluso, una de las fuentes dijo que esa modalidad acarrea más de un problema por el transporte de los billetes, al punto que resulta difícil lograr acuerdo entre el comprador y el vendedor por el temor que genera el transporte físico de los caudales.



PROVINCIA DEL NEUQUEN
 MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
 SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
 E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

D.P.C. e I.T.

- Regionales
- Municipales
- Nacionales
- Políticas
- Economía
- Internacionales
- Deportes
- Cultura y Espectáculos
- Policiales y Judiciales
- Vida Cotidiana

Municipales

Crónica inevitable

Era una crónica inevitable. El incremento de valores de los bienes inmuebles que acusa San Martín, derivaría más temprano que tarde en la protesta y la organización de los vecinos sin techo, para hacer frente a tanta angustia.

Por viviendas inalcanzables o alquileres con precios de palacete, reclaman por tierras y cupos para planes habitacionales, y por algún tipo de intervención en el mercado inmobiliario. El planteo llegó al Concejo Deliberante.

OPINIÓN

- Editorial
- Carta de Lectores
- Columnistas
- Panorama Político

En San Martín, como en La Angostura, las propiedades han recuperado los precios del "1 a 1", cuando buena parte de la Argentina pobre se había contentado por vía del crédito caro que parecía barato. Pero los precios se quedaron en la devaluación. El estallido era previsible.



Las Condiciones del Mercado Inmobiliario

Es una combinación de factores lo que dispara los precios por aquí. El bum del turismo troca viviendas de alquiler en casas de alquiler turístico, restando oferta a los permanentes.

con los departamentos. Los propietarios no dudan, en verano e invierno pueden obtener una renta de todo un año de alquiler por contrato.

La zona se percibe como un ambiente de belleza cruzado de tranquilidad y seguridad, algo que se añora en las ciudades heridas de las urbanizaciones cerradas, como ghettos con custodia para ricos.

Muchos de los turistas de medio alto y alto poder adquisitivo, embelezados por el lugar, se transforman al año siguiente en vecinos, que pagan fortunas por un terreno, una casa o un alquiler.

La pulsión dispara la demanda mientras la oferta no tiene espacio real, físico, para multiplicarse, lo cual mantiene la presión ascendente sobre los precios.

A los residentes, los que están desde hace años y no logran hacerse de techo propio, les resulta imposible competir por precio en esas condiciones.

Se trata de un fenómeno que va más allá de cuestión de precios, impacta sobre la segmentación social, con consecuencias por verse.

SUPLEMENTOS

- Rural
- Informática
- El Económico
- Cultural
- Energía

INFO

- Turismo
- Sobre la Patagonia
- Escríbanos

SERVICIOS

- Guía del Ocio
- Cines

RECEPTORIAS

CLASIFICADOS

NECROLOGICAS



PROVINCIA DEL NEUQUEN
 MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
 SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
 E INFORMACIÓN TERRITORIAL**
 D.P.C. e I.T.



Municipalidad de Villa La Angostura

Obispo de Nevares 32 - Tel. (02944) 494155/158/242

E-mail: munvlla@ciudad.com.ar

www.angostura.gov.ar

VILLA LA ANGOSTURA

Villa La Angostura, 17 de setiembre de 2004

SEÑOR
SUBSECRETARIO DE FINANZAS PUBLICAS
CR.
S _____ / _____ D.

De mi mayor consideración:

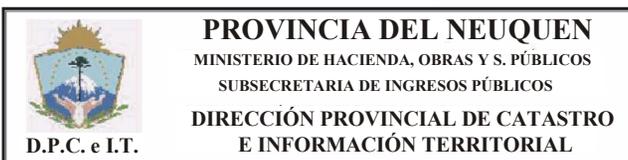
Tengo el agrado de dirigirme a Ud. con relación a la Valuación Fiscal de las Tierras de este Municipio que será tomada como base imponible para el cobro del Impuesto Inmobiliario correspondiente al ejercicio fiscal 2005.

Sobre el particular y después de varias reuniones mantenidas con los Agentes Inmobiliarios y Cámaras de Asociaciones intermedias de la localidad, se ha arribado a la conclusión de que la Dirección de Catastro de la Provincia, que ha realizado un pormenorizado relevamiento de las propiedades del ejido angosturense, cuenta en la actualidad con los valores que se manejan en plaza en la compra-venta de bienes raíces.

Por lo expuesto surge como propuesta de este ejecutivo, que del valor considerado para las operaciones de compra-venta, se tome como base imponible el 20% de la valuación real y sobre este monto se aplique la alícuota correspondiente, situación que se maneja en la mayoría de los municipios del país.

Asimismo hago saber al señor Subsecretario que es intención de este municipio adherir oportunamente a la nueva Ley de Impuesto Inmobiliario y tomar a su cargo el cobro del mismo, esperando no obstante la modificación de la Ley de Coparticipación, para saber a ciencia cierta cómo quedamos las municipalidades con relación al importe coparticipable que recibiremos.

Sin otro particular y quedando a la espera de una futura reunión con los cuerpos técnicos de la Provincia, a fin de definir las valuaciones definitivas que conlleven a un justo cobro del Impuesto, hago propicia la oportunidad para saludarlo muy atentamente.




D. HUGO OSCAR PANESSI
Intendente

IMPUESTO INMOBILIARIO

PARTICIPEMOS

TODOS

Ante el compromiso asumido por el Gobernador en la Asamblea llevada a cabo el día 24 de Abril de 2004 en San Martín de los Andes, surgió el compromiso de convocar a los municipios, cámaras, fuerzas vivas y a todos los vecinos para que en forma individual emitan su opinión por escrito de la valuación fiscal de su propiedad. Esto permitirá un impuesto inmobiliario justo y solidario, al tiempo que combatirá la evasión de los especuladores.

Pueden comunicarse por escrito, hasta el 15 de Septiembre, a los siguientes lugares:

- **Neuquén Capital** Oficina de Catastro: Misiones y Alcorta - CP (8300)
- **Centenario** Delegación Rentas: San Juan Bosco 419 - CP(8309)
- **Plottier** Delegación Rentas: San Martín 252 CP (8316)
- **Cutral-Có** Delegación Rentas: Saenz Peña 681 CP(8322)
- **Zapala** Delegación Rentas: Brown 539 CP(8340)
- **Rincón de los Sauces** Delegación Rentas: Irigoyen 215 CP(8319)
- **Chos Malal** Delegación Rentas: Mitre 125 CP(8353)
- **Junín de los Andes** Delegación Rentas: Gínez Ponte y Don Bosco CP(8371)
- **San Martín de los Andes** Delegación Rentas: Prudencio Roca 869 CP(8370)
- **Villa la Angostura** Delegación Rentas: Los Notros 142 CP(8407)
- **Capital Federal** Delegación Rentas: Maipú 48 (Subsuelo) CP(1084)

Municipios, cámaras y fuerzas vivas ya fueron comunicadas por escrito. Si alguna de estas Instituciones hasta el momento no ha recibido dicha notificación, solicitamos comunicarse a la Delegación de Rentas más cercana.



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARÍA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

NEUQUEN
ES CONFIANZA

21/VIII/04

IMPUESTO INMOBILIARIO

Ante el compromiso asumido por el Gobernador

en la Asamblea llevada a cabo el día 24 de Abril

de 2004 en San Martín de los Andes, se convocó a los municipios, cámaras, fuerzas vivas y a todos los vecinos para opinar por escrito de la valuación fiscal de su propiedad.

HASTA EL MOMENTO, NO SE HA PRESENTADO NADIE.

QUEREMOS RECORDAR QUE EL MAYOR RECLAMO DE LA ASAMBLEA ERA DE **PARTICIPACION**. **AHORA LOS CONSULTAMOS Y NADIE**

NOS RESPONDE, SU PARTICIPACION LE DARA LA OPORTUNIDAD

DE QUE JUNTOS, LOS TECNICOS Y LOS CIUDADANOS, DISEÑEN UN

IMPUESTO JUSTO, QUE COMBATA LA EVASION Y LA ESPECULACION.

Pueden comunicarse por escrito, hasta el 15 de Octubre, a los siguientes lugares:

Neuquén Capital Oficina de Catastro: Misiones y Alcorta - CP (8300) - **Centenario** Delegación Rentas: San Juan Bosco 419 - CP(8309) - **Plottier** Delegación Rentas San Martín 252 CP (8316) - **Cutral-Có** Delegación Rentas: Saenz Peña 681 CP(8322) - **Zapala** Delegación Rentas: Brown 539 CP(8340) - **Rincón de los Sauces** Delegación Rentas: Irigoyen 215 CP(8319) - **Chos Malal** Delegación Rentas: Mitre 125 CP(8353) - **Junín de los Andes** Delegación Rentas: Ginez Ponte y Don Bosco CP(8371) - **San Martín de los Andes** Delegación Rentas: Prudencio Roca 869 CP(8370) - **Villa la Angostura** Delegación Rentas: Los Notros 142 CP(8407) - **Capital Federal** Delegación Rentas: Maipú 48 (Subsuelo) CP(1084)



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN

MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS

SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL



MINISTERIO DE HACIENDA, FINANZAS Y ENERGIA

15/IX/09

Les presentaron el impuestazo a los intendentes

Néstor Pulozzi

La reactualización del Impuesto Inmobiliario llegará hasta el 1.400% en Villa La Angostura y entre 500 y 800% en Junín de los Andes, según el proyecto que recibieron los jefes comunales.

NEUQUEN (AN)- Luego de diez años sin actualizar el valor fiscal de las propiedades, y tras fracasar en el intento realizado a principios de año, el gobierno provincial presentó ayer a los intendentes un proyecto de revaluó que contiene incrementos de hasta 1.400% para las zonas más cotizadas del sur neuquino. Estos aumentos serán finalmente resueltos en diciembre y llegarán el próximo año en las boletas del impuesto Inmobiliario.

El subsecretario de Finanzas Públicas, se reunió en esta ciudad con más de 20 intendentes para informar los nuevos valores establecidos por Catastro, los cuales registraron un incremento que oscila entre 10 y 1400% sobre los precios actuales según cada localidad.

Junín y San Martín de los Andes y Villa la Angostura son las que mayor impacto tuvieron, con alzas de 500%, 800% y 1.400% respectivamente.

Estas subas sin embargo no son definitivas. Las autoridades provinciales abrieron una instancia de contrapropuesta que prevé la revisión de cada caso en los próximos quince días. Los técnicos de los municipios verificarán si la información coincide con la que ellos manejan y de surgir diferencias las plantearán en el nuevo encuentro que mandarán antes de fin de mes.

El argumento que esgrimieron

poner en vigencia los nuevos aranceles el próximo año, por lo que aspira a definir el tema antes de diciembre. La adhesión de Villa la Angostura, San Martín de los Andes y Zapala a la ley 2469 que delegó a estos municipios el cobro del impuesto Inmobiliario desde 2005 -el resto no lo hizo- es un factor de presión para resolver los nuevos valores.

A diferencia de lo realizado a principios de año, el gobierno aspira ahora a lograr el consenso de los intendentes para determinar las nuevas valuaciones. El gobernador en abril pasado, se vio obligado a retirar el proyecto elaborado en esa ocasión debido al rechazo que cosechó por los altos incrementos, similares a los presentados ayer.

En principio, los jefes comunales coincidieron en que los valores fiscales no guardan relación con los del mercado y que es necesario actualizarlos. Además deslizaron que la última valuación fue hecha en 1994, que la Constitución Provincial obliga a hacerla cada diez años y que la devaluación del peso alteró los valores fijados entonces.

Entre sí, manifestaron diferencias en torno del mecanismo de aplicación (San Martín de los Andes) sostuvo que debe ser progresivo. Lo mismo manifestó su par de Villa la Angostura, El intendente capitalino,



Los intendentes escucharon los argumentos oficiales para el incremento impositivo en sus localidades.

La coparticipación quedó pendiente

NEUQUEN (AN)- La adhesión de los municipios de Villa la Angostura, San Martín de los Andes y Zapala a la ley 2.469 para cobrar por su cuenta el Impuesto Inmobiliario, abrió la discusión en torno de la forma en que se liquidará este tributo, que conforma junto con otros la coparticipación provincial. Pero varios jefes comunales dejaron entrever ayer que quieren aprovechar esta puerta para introducir el debate sobre la asignación de todos los recursos distribuidos por este concepto, aunque el tema quedó pendiente.

Los intendentes plantearon que en lugar de discutir sólo lo referido a la liquidación del In-

Los jefes comunales enfatizaron que ninguno está dispuesto a percibir índices menores a los actuales. Además dejaron entrever que el gobierno debería incrementar el actual 15% de coparticipación que distribuye entre los municipios y asociaciones de fomento.

En rigor, del total de dinero que percibe la



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN

MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS

SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS

**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

el 35% seguira en menor medida por unafu...

Impuesto Inmobiliario

Intendentes, lejos de acordar

Villa La Angostura y San Martín de los Andes serían las ciudades con menor nivel de pago. Hay lotes valuados en 2 pesos por metro cuadrado.

➔ Los mandatarios comunales del resto de las ciudades pretenden equilibrar los valores de las valuaciones fiscales. El acuerdo está cada vez más lejos.

NEUQUÉN > Los intendentes neuquinos y el equipo económico provincial esta semana tratarán de avanzar en un acuerdo que permita establecer la nueva metodología de valuación fiscal en todas las localidades de la provincia. Hasta anoche la empresa aparecía como extremadamente difícil. Los relevamientos que se conocieron durante el último fin de semana dieron cuenta de un desequilibrio en las actuales valuaciones fiscales y por ende en el cobro del impuesto inmobiliario. Las diferencias de las últimas tres semanas estuvieron centradas en cómo implementar el nuevo sistema de cobro del impuesto inmobiliario, esto es transfiriendo la potestad a las comunas que lo requieran, sin resentir el esquema de reparto solidario que incluye a este tributo, las regalías por actividades y otras alcóu-

tas, en el marco de la actual ley de Coparticipación Provincial.

Los solidarios

El intendente de Neuquén, y sus pares del resto de las ciudades, han manifestado serias objeciones a la forma en que las ciudades de Villa La Angostura y San Martín de los Andes, pretenden hacerse del cobro del Impuesto Inmobiliario. Los intendentes respectivamente, han manifestado que quieren la potestad del cobro de dicho tributo pero sin resignar una décima del porcentual del nivel de coparticipación que actualmente sus comunas perciben.

El resto de los mandatarios comunales criticaron la postura de sus pares cordilleranas al calificarla de "mezquina" y alejada del sentido "solidario" del esquema de reparto de los tributos provinciales.

El próximo jueves los mandatarios comunales y los representantes del gobierno provincial se reunirán nuevamente para tratar de acercar posiciones.

sin consenso

Con dos encuentros a cuestas sin

LA VALUACIÓN Y LOS CONTRASTES

Ciudad	Barrio	Valor Fiscal (VF)/m2	Valor de mercado (VM) /m2	VF/VM
Neuquén	San Lorenzo	\$ 14,40	\$ 37,75	38%
Neuquén	Río Grande	\$ 12,60	\$ 57,32	22%
Plottier	Los Nogales	\$ 9,00	\$ 33,18	27%
Zapala	Pino Azul	\$ 7,12	\$ 43,05	17%
Centenario	Casco Histórico	\$ 15,17	\$ 52,45	29%
Villa La Angostura	El Once	\$ 9,63	\$ 154,00	6%
Villa La Angostura	Bahía Manzano	\$ 6,30	\$ 93,66	7%
Villa La Angostura	Av. Arrayanes	\$ 25,00	\$ 1.240,00	2%
Chos Malal	Centro	\$ 1,68	\$ 52,00	3%
J. de los Andes	Jardines del Chimehuin	\$ 1,68	\$ 24,95	7%
J. de los Andes	Centro	\$ 2,99	\$ 58,50	5%
S. M. de los Andes	Centro	\$ 17,83	\$ 501,00	4%
S. M. de los Andes	Lago Lolog	\$ 2,90	\$ 101,00	3%

señales de consenso, este fin de semana se dejó traslucir que finalmente el nuevo orden de cobro del Impuesto Inmobiliario, al menos por los próximos 12 meses quedará tal cual como está. Según un relevamiento que realizara un grupo de intendentes alineado con la línea de Villa la Angostura y San Martín de los Andes,

son las localidades que menos pagan por dicha alcóuota. La inferioridad de la cifra no solo pasa por la cifra que arroja la valuación fiscal, que data de 10 años atrás, sino que serían las ciudades con menor índice de cobrabilidad. Estos elementos son los que la cruzada de intendentes solidarios llevarán a la reu-

armados con antecedentes y ejemplos del estado de las valuaciones fiscales comparando propiedades de distintas ciudades de la provincia, en la cuales demostrarán porque las ciudades cordilleranas gobernadas por el en lo que respecta al inmobiliario, son las que menos apor-

Por más seguridad en boliches

Encuentro con



D.P.C. e I.T.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

SECCIONES

- Tapa
- Regionales
- Municipales
- Nacionales
- Políticas
- Economía
- Internacionales
- Deportes
- Cultura y Espectáculos
- Policiales y Judiciales
- Vida Cotidiana

OPINIÓN

- Editorial
- Carta de Lectores
- Columnistas
- Panorama Político

SUPLEMENTOS

- Rural
- Informática
- El Económico
- Cultural
- Energía

INFO

- Escribanos

SERVICIOS

- Guía del Ocio
- Cines

RECEPTORIAS

CLASIFICADOS

NECROLOGICAS

- Contactos

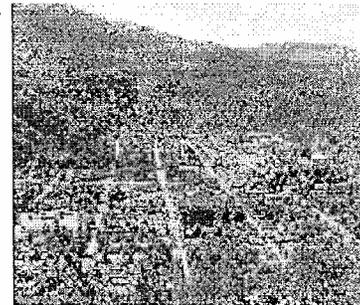
Miércoles 1 de diciembre de 2004

Municipales

Quiere discusión política por el revalúo

No firmará nada que tenga que ver con impuestazo. Está en duda su participación en la reunión del jueves.

SAN MARTIN DE LOS ANDES (ASM). - El intendente dijo que si no se produce una discusión "política" sobre el revalúo fiscal, desistirá de asistir a la reunión del próximo jueves con el ministro de Hacienda, y optará por enviar sólo a sus equipos técnicos, con la consigna de "no convalidar un impuestazo"



San Martín se vería afectada fuertemente si el revalúo es igual para todos.

insistió con la postura asumida en el encuentro de la pasada semana, cuando participó junto a todos los intendentes de la provincia del debate sobre los criterios de aplicación del nuevo revalúo de propiedades, atado a su vez al traspaso del impuesto inmobiliario a este municipio y a Villa la Angostura y a la ley de coparticipación.

explicó que "el valor de las propiedades ha seguido caminos distintos entre las localidades de la provincia, siendo el sur el que más dramáticamente ha experimentado aumentos en los inmuebles; de manera que mal puede aplicarse un mismo criterio para el revalúo fiscal sin que se produzcan distorsiones".

Pero -añadió- la normativa en vigencia también nos dice que el revalúo debe acordarse con cada municipio, por lo que entendemos que hay argumentos legales y económicos para sostener nuestra posición", que no es aceptada por la provincia ni por los intendentes emepenistas.

anticipó que "si se mantienen las condiciones de un revalúo igual para todos, que en el caso de San Martín implica un aumento entre el 800 y el 1.000 por ciento del valor fiscal de las propiedades, no firmaremos el acuerdo".



Buscador



Anuncios Google

Torreunion.com
 Venta departamentos de lujo. Nuevo inmueble en Buenos Aires
www.torreunion.com

Inmuebles Venta Ofertas
 En asociación con eBay, el sitio de Compra y Venta líder en el mundo
www.mercadolibre.co



PROVINCIA DEL NEUQUEN
 MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS
 SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO E INFORMACIÓN TERRITORIAL

D.P.C. e I.T.

SECCIONES

- Tapa
- Todos los Títulos
- Regionales
- Municipales
- Nacionales
- Políticas
- Economía
- Internacionales
- Deportes
- Cultura y Espectáculos
- Policiales y Judiciales
- Vida Cotidiana
- OPINIÓN
- Editorial
- Carta de Lectores
- Columnistas
- Panorama Político



SUPLEMENTOS

- Rural
- Informática
- El Económico
- Cultural
- Energía

INFO

- Crónicas

SERVICIOS

- Guía del Ocio
- Cines

RECEPTORIAS

CLASIFICADOS

NECROLOGICAS

Contactos

Contanos tu historia

Tarifas Publicidad

Todos los títulos

Tapa de papel

Ediciones Anterio

Miércoles 8 de diciembre de 2004

Regionales

Gobierno e intendentes acordaron el Inmobiliario

El impuesto llegará hasta el 32% del valor de mercado del 2005. Villa La Angostura y San Martín no fueron a firmar

NEUQUEN (AN).- Los contribuyentes del Impuesto Inmobiliario pagarán a partir de enero próximo entre un 20 y un 30% más ya que la liquidación tomará como base hasta el 32% del valor de mercado de sus propiedades. Ayer, en una reunión caracterizada por la



Los intendentes de San Martín de los Andes, y i, de Villa La Angostura, ausentes.

en términos administrativos se la califique de "ejecutiva"- la mayoría de los intendentes -salvo Hugo Panessi y Jorge Carro, de Villa La Angostura y San Martín de los Andes-, aceptó el esquema ya conversado la semana pasada con el equipo de Hacienda.

El encuentro se realizó en el sexto piso del edificio de Rentas-Catastro, donde el subsecretario de Finanzas, y el resto del equipo gubernamental discutió con los jefes comunales presentes y sus principales funcionarios.

El intendente capitalino, dijo que se firmó el convenio sobre la base de lo trabajado, es decir, el borrador que proponía la suba del 25% en la valuación fiscal de las propiedades alcanzadas por el tributo.

Este porcentual, añadió, equivale "a precios reales, que se llegue al 32% del valor del mercado" en l nueva valuación.

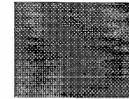
dijo que prácticamente no hubo discusión pues el acuerdo estaba establecido desde la semana pasada.

Ahora, una vez consensuado con los jefes comunales y el gobierno, el nuevo esquema deberá ser sancionado por la Legislatura a la brevedad, porque las autoridades pretenden que comience a aplicarse desde enero de 2005.

Aunque el acuerdo ya estaba prácticamente firmado, al encuentro de ayer faltaron varios jefes comunales. "Sin embargo, algunos dijeron que les mandaran el texto, que lo firmaban", indicó uno de los participantes, vinculado con el oficialismo gobernante en la provincia.

Es el caso de Cutral Co, cuyo intendente no fue a la cita pero no obstante aseguró que se adheriría al nuevo régimen.

El encuentro comenzó a las 11.30 de ayer y antes de las 12 ya había concluido. Según el mismo vocero, "hay que tener en cuenta que la última valuación data de 1991, cuando por ejemplo en Villa La Angostura el valor fiscal era muy exiguo".



Buscador

Buscar

ACTA ACUERDO PROVINCIA MUNICIPIOS 27/12/04

Propiedades Pe Zeledon

Compre su propiedad en la Zona Sur de Cos

LEY 2.495 2005

Quantitativos y de mercado en PDA
www.entryware.treve

Propiedad Francesa Abafim

Propiedades en e suroeste Francia Pirineos : Casa, piso, explotación
www.abafim.com/en

PROVINCIA DEL NEUQUEN

MINISTERIO DE HACIENDA, OBRAS Y S. PÚBLICOS

SUBSECRETARIA DE INGRESOS PÚBLICOS

**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

D.P.C. e I.T.

MUCHAS
GRACIAS

