

Construyen 1 millón de metros cuadrados clandestinos por año

Lo reconoce la Dirección de Catastro. Aseguran que la Provincia deja de recaudar 2 millones anuales. Hay sólo 10 inspectores.

Un millón de metros cuadrados clandestinos por año es la superficie promedio que no alcanza a ser detectada por la Dirección de Catastro y por lo tanto no tributa impuesto inmobiliario, según indicó el titular de esa repartición, Juan Carlos Varela, quien además aseguró que la Dirección General de Rentas podría recaudar 2 millones más en ese lapso si estuvieran registradas.

El funcionario destacó también que en la mayoría de los casos se debe a modificaciones o ampliaciones que realizan los dueños de una casa y no informan de esas obras y explicó que sólo tiene 10 inspectores para controlar. Guaymallén es el departamento donde más se registra este tipo de infracciones, le sigue Las Heras y luego Godoy Cruz.

Las construcciones ilegales movilizaron a los funcionarios provinciales cuando se conoció el caso de la mansión que el empresario Daniel Vila -propietario del multimedios Uno- tiene en la estancia San Isidro. Ese predio tiene una extensión de 75.000 metros cuadrados y su avalúo fiscal hasta noviembre del año pasado era de 315 pesos, por lo que estaba exento del pago impositivo. Hoy el valor de esa construcción ya está actualizado en los registros provinciales.

En Catastro tienen claro que todos los años se producen modificaciones en muchos inmuebles y no son registradas por esa repartición, así entonces no se modifica el avalúo y el contribuyente paga el mismo impuesto inmobiliario.

"Se calcula un millón de metros cuadrados clandestinos por año", afirmó Juan Carlos Varela quien indicó que desde su repartición trabajan con las comunas y "notificamos a los titulares de los inmuebles cada vez que se cambia el avalúo. Vamos, inspeccionamos si la superficie cubierta coincide con el plano y también hacemos la categorización de la vivienda".

Pocos inspectores

Como sucede en otras reparticiones del Estado, en Catastro falta personal para controlar esas modificaciones que se realizan en las viviendas o en otro tipo de inmuebles, como también personal capacitado.

La relación entre la cantidad de inspectores y las parcelas a controlar es despareja: "Tenemos 10 inspectores para 570 mil parcelas, hay cuatro camionetas y un chofer; esa es la estructura que tenemos. En Catastro en seis años se jubila el 60% del personal y no se está incorporando a nadie", apuntó Varela.

En tanto, Eduardo Casado (FPV), vicepresidente de la Comisión de Hacienda, Presupuesto y Asuntos Tributarios de la Legislatura, explicó que "cuando se aprobó la Ley Impositiva dijimos que se tenía que hacer hincapié en los controles y para eso hay que invertir y no se ha invertido en

tecnología ni en capacitación para el personal. Los satélites detectan las obras clandestinas, en Rentas están convencidos que este es el camino pero falta la decisión política".

También advierten que las zonas donde más superficie clandestina hay son los conglomerados más poblados, así pues "Guaymallén y Las Heras son las comunas con más problemas de este tipo; mientras más gente hay es más complejo el control. Le sigue Godoy Cruz porque hay varios barrios del Instituto Provincial de la Vivienda (IPV) y la gente amplía esas viviendas", agregó Varela, quien también señaló que en Capital "se controla más y hay una cultura diferente, el vecino va y declara la ampliación de su vivienda".

Recaudar

Una de las funciones de la Dirección de Catastro es la de ejercer el poder de policía inmobiliario catastral. La información que relevan los inspectores es clave para la Dirección General de Rentas debido a que podrán modificar el avalúo de un inmueble para que pague el impuesto inmobiliario en función de las mejoras que realizó.

Varela entiende que "un millón de metros cuadrado sin registrar, en promedio significan 2 millones" que no se recaudan. También influirá la categorización de la casa y los coeficientes por las características de la parcela.

Recordemos que el avalúo es una fórmula que tiene varios coeficientes, los dos más importantes son el valor de la tierra y el valor de la construcción. "Cuando detectamos cambios varía el valor de la tierra o el de la construcción, a veces son positivos o negativos".

Varela aclara que esto no "implica llevar el avalúo al valor de mercado de la propiedad porque el avalúo representa el 40% de ese valor y es sólo a efectos fiscales; sería imposible que paguen el 100% del valor de mercado. Hoy hay propiedades con buen avalúo, algunas tienen un avalúo que llega al millón de pesos pero en el mercado salen 500 o 600 mil dólares, como también hay viviendas que están por debajo".

Imágenes satelitales

Doce millones de pesos que financiaría el Banco Mundial, costaría actualizar las imágenes satelitales de los oasis urbano, suburbano y rural de Mendoza. "Ya hicimos la licitación y la ganó una empresa de Croacia. Si el Banco Mundial confirma la operación en marzo, este año dejaríamos la parte burocrática terminada para que el próximo gobierno haga ese trabajo en dos años".

En Catastro consideran clave la inversión porque "la mayor cantidad de superficie clandestina está en el interior de la propiedad y no se ve desde afuera, no se ve ni el ripio si es que pasó el inspector. Si hacen una cochera, un dormitorio, un ambiente en el fondo, esas son las construcciones que es difícil detectar y que en la imagen satelital se ven claramente", explicó Varela.