

## ARBA notifica a 350 countries en desarrollo para que regularicen su situación.



Para adecuar la situación de los barrios cerrados a la Ley N°15038, que prevé una nueva forma de valuación de la tierra para los emprendimientos que se encuentran en proceso de desarrollo, la Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires comenzará a notificar a los administradores de 350 countries, quienes deberán presentar información sobre el nivel de avance de las obras.

Hasta ahora, para realizar la valuación de la tierra se aplicaban en la Provincia tres distinciones: rural, urbana no country y urbana country. La nueva normativa, reglamentada recientemente por ARBA, incorpora una cuarta situación: tierra urbana country en desarrollo.

Actualmente, en territorio bonaerense hay 350 barrios cerrados que, al tener incompleto su trámite de inscripción, se encuentran valuados como tierra *no country*?. Por ese motivo, pagan un Impuesto Inmobiliario muy inferior al de otros 531 emprendimientos que están registrados de manera correcta.

De esta manera, por ejemplo, un barrio cerrado de zona norte que tenía la tierra valuada como *urbana no country*? y pagaba de Inmobiliario \$7,5 millones al año, tributará ahora \$20,4 millones al ser considerado *en desarrollo*? y constatarse que sus obras poseen un avance del 75%. Una vez que alcance su consolidación definitiva, se le aplicará el método de valuación específico correspondiente a la tierra *urbana country*? y pasará a abonar \$25,8 millones anuales.

Según estimaciones de ARBA, los barrios cerrados que recibirán las notificaciones pagaban, en conjunto, alrededor de \$190 millones anuales de Impuesto Inmobiliario. Una vez que se aplique la nueva metodología de valuación, que los considera *en desarrollo*?, abonarán \$700 millones. Cuando estén terminados y sean valuados como tierra *urbana country*?, el tributo proyectado será de \$1.780 millones.

Para dar inicio a este proceso de adecuación, los responsables de los barrios cerrados notificados tendrán 20 días para presentar ante ARBA las características y estado de avance de los mismos. Entre otros datos, deberán aportar plano de mensura, factibilidad, masterplan, ubicación, titular de dominio, grado de consolidación, servicios disponibles, así como cualquier otra documentación que consideren relevante.

Respecto de los barrios cerrados en desarrollo que ARBA comenzará a notificar, la mayor parte se encuentra en los distritos de Pilar (48), La Plata (29), Tigre (27), Escobar (26), San Vicente (14), Luján (20), Esteban Echeverría (14), Ezeiza (11), San Miguel (10), Presidente Perón (10) y Zárate (10).

En forma paralela a los informes que la Agencia de Recaudación solicitará a los desarrolladores, fiscalizadores del organismo ya realizaron verificaciones satelitales y presenciales en 150 de estos emprendimientos, en tanto que los otros 200 se encuentran actualmente bajo análisis.

De los 150 countries ya verificados, los agentes de ARBA constataron que 45 poseen un 75% de desarrollo; otros 42 cuentan con un 50%; y los restantes 63 recién alcanzaron un 25% de avance.

A partir de la nueva metodología de valuación, estos emprendimientos tributarán el Impuesto Inmobiliario en forma proporcional al porcentaje de desarrollo exhibido, que será estimado en función de los datos provenientes de las declaraciones de los administradores o responsables, las constataciones efectuadas por ARBA y otras fuentes de información del fisco.

Para determinar el grado de consolidación de los countries se utilizan los siguientes parámetros: porcentaje de viviendas construidas; estado de los espacios de circulación; nivel de servicios básicos e infraestructura; evolución de lugares comunes edificados y situación de áreas de esparcimiento o recreación.