

El termómetro no es el único instrumento que registra altas temperaturas en el caluroso verano cordobés; si hubiera algún elemento para medir el mal humor de los cordobeses al recibir los cedulones de la “contribución que incide sobre los inmuebles”, seguramente superaría ampliamente a las marcas térmicas.

Muchos, felizmente aun ni se han enterado ya que se encuentran de vacaciones, pero aquí les espera una buena sorpresa.

La verdad sobre este desmedido aumento en el llamado vulgarmente “impuesto inmobiliario municipal” es que su incremento se produce por el efecto combinado de varias medidas tomadas por la administración Mestre y votadas por el Consejo Deliberante, con su nueva composición, el pasado treinta de diciembre.

Medidas tomadas por esta gestión municipal

Ellas fueron: en primer termino la eliminación total de la reducción del 30% para contribuyentes cumplidores, en segundo lugar el incremento en las bases imponibles (vulgarmente llamado revalúo) y por ultimo la eliminación de reducciones tales como las vigentes hasta el año 2011 que establecía un importe fijo a deducir en propiedades cuyas bases fueran inferiores a \$200.000 o la exclusión para viviendas de la cuarta categoría

Analizaremos cada una de estas modificaciones a la ordenanza Tarifaria anual, que finalmente se traducen en un incremento potenciado de la mencionada contribución:

Con respecto a la primera medida citada, es bueno aclarar que la eliminación de la reducción general del 30% sobre el valor de la contribución, ya había sido dejada sin efecto por la administración anterior y solo se aplicaba para aquellos contribuyentes que cumplieran puntualmente con el pago, por lo que operaba como un estímulo al cumplimiento fiscal que significaba -a tasa de interés- un beneficio para el contribuyente cumplidor del orden del 42,86%. La eliminación de este beneficio deberá ser cuidadosamente evaluada por la actual administración en cuanto a sus efectos sobre la recaudación, ya que su eliminación desalienta el pago puntual y puede suceder al eliminarse este incentivo, que los ingresos teóricos presupuestados por este concepto disten bastante de la recaudación real.

Respecto de la virtual y real actualización de las bases, el Revalúo de propiedades ya fue realizado en el año 2008 y se aplicó para el 2009, poniendo allí fin a dos de décadas en las que no se actualizaron las bases imponibles de los inmuebles. Oportunamente, al momento de llevar esta tarea adelante, por la dirección de Catastro se observó que los valores teóricos de las propiedades eran excesivos y se decidió morigerarlos aplicando un coeficiente del 80% sobre dicha formula. Hoy ese coeficiente se llevó al 100%, lo que por si solo significa un incremento del 25% en las bases de valuación. Otra modificación establecida a través del art. 6º de la ordenanza 12017 es la incorporación de coeficientes de ajustes sobre la base ya calculada en función de los valores de las propiedades de las distintos barrios de la ciudad que implican incrementos por zonas, que oscilan entre un 1% y un 7,5% mas sobre dichas bases, lo que implica un nuevo ajuste sobre el revalúo ya realizado.

Paralelamente se han eliminado virtualmente todas las reducciones que pretendían morigerar los efectos del revalúo, para aquellos sectores mas sensibles, como eran la deducción de un

## Inmobiliario municipal: la verdad sobre el aumento

Escrito por Graciela Treber

Lunes 30 de Enero de 2012 00:00 -

---

importe fijo en caso de propiedades de bases impositivas inferiores a doscientos mil pesos y también la exclusión de la base de tributación de las viviendas de cuarta categoría (inmuebles de baja calidad de construcción en cuanto a los materiales utilizados), ya que las mismas son de propiedad de un sector de mayor vulnerabilidad y cuyo mantenimiento en la base produce escaso interés fiscal. Sobrevive aún, felizmente, la llamada "tarifa social tributaria" destinada a planes de viviendas construidas por organizaciones sociales y que se sancionó por el anterior Concejo Deliberante, tal como lo contempla también la legislación provincial. Veremos como esta administración reglamenta su aplicación.-

Evidentemente, este "combo" de reformas destinadas a obtener mayores recaudaciones, tendrán un efecto explosivo sobre el valor de las contribuciones que han comenzado a recibir los contribuyentes y que se traducen en incrementos que oscilan entre un 40 y un 90 % en la carga impositiva.

### Incrementos Desiguales

Es de señalar al respecto, las palabras del Secretario de Gobierno de la Municipalidad, afirmando, que un cuarto de las familias recibirán un incremento del 15% y en un cuarto de las mismas los incrementos serán de un 40%, en el resto, es decir en el 50% de las cuentas los incrementos serán superiores... Es decir que para el 75% de los vecinos de Córdoba el incremento en el tributo será de valores que oscilarán entre un 40% y un 90%.

El tema, para los contribuyentes cordobeses, es ¿Que ingresos han tenido en el último año un incremento del 40% y más?

Los asalariados formales no han visto incrementados sus salarios en estos porcentajes y ni hablar de quienes permanecen aún en la informalidad.

Es difícil pensar que el 75% de los vecinos de nuestra ciudad de Córdoba pertenecen a las franjas más altas de la distribución del ingreso, como para que este incremento pase desapercibido en sus economías familiares.

Al momento de decidir a que obligaciones hará frente una familia, es seguro que priorizará cuestiones más inmediatas como son la alimentación, salud y educación y servicios esenciales como agua, luz y gas y relegue en un segundo plano el pago de contribuciones inmobiliarias produciéndose un incremento importante en la morosidad, con lo cual los resultados en las arcas municipales seguramente no serán los esperados.

Mientras tanto, el municipio con intenciones de privatizar servicios, busca desesperadamente ingresos, ya que deberá afrontar el pago de los mismos a los privados que no concurrirán a prestarlos rescindiendo su rentabilidad. Difícilmente ello redunde en beneficio de TODOS los vecinos y vecinas.

Por Graciela Treber

Contadora Publica-Ex concejal de Córdoba