

LEY de Valuación Nº 7971

CAPITULO I

Artículo 1°.- La valuación de los bienes inmuebles en todo el territorio provincial se realizará de acuerdo a las disposiciones de la presente ley, siendo el organismo de determinación y aplicación la Dirección General de Catastro, dependiente de la Secretaría de Estado de Hacienda del Ministerio de Economía.

Art. 2°.- Constituye la valuación el conjunto de operaciones tendientes a fijar el justiprecio de los inmuebles y de las mejoras de carácter permanente existentes en los mismos.

Art. 3°.- La Dirección General de Catastro clasificará los inmuebles en urbanos y rurales, a efectos de la valuación inmobiliaria, teniendo en cuenta las siguientes subcategorías:

- Inmuebles urbanos

- 1 Urbanos Consolidados: son los que existen en el radio de Municipios, pueblos o villas, y forman parte de las zonas amanzanadas, con obras de infraestructura de servicios y equipamientos comunitarios suficientes y permanentes.

- A. 2 Urbanos Potenciales: son los que existen en la zona inmediata vecina a la anterior, y se encuentran en un franco y permanente proceso de transición del uso del suelo, de rural a urbano, con obras de infraestructura comunitarias insuficientes o escasas, donde el uso del suelo es mixto: agrícola y ganadero, con carácter comercial o residencial, con interdependencia de su superficie.

- A. 3 Urbano por uso del suelo: son los que existen en las zonas vecinas o no de la trama urbana consolidada de Municipios, pueblos o villas, que constituyen emplazamientos industriales o turísticos de carácter permanente y en constante crecimiento urbanístico.

- Rurales: Son aquellos predios rústicos destinados a explotaciones agrícola, ganaderas o forestales que, por sus características no se incluyen en las clasificaciones anteriores.

Art. 4°.- Se determinará separadamente el valor de la tierra y el de las mejoras y la suma de ambos constituirá la valuación total del inmueble. En los inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal, la valuación de cada unidad resultante se determinará sumando el valor de la parte de propiedad exclusiva, al valor proporcional que le corresponde en las partes de propiedad común.

Art. 5°.- El valor de la tierra y de las mejoras se obtendrá de la ponderación de los correspondientes Valores Unitarios Básicos determinados según lo establecido por los Artículos 6° y 7°, con las características particulares de cada inmueble, obtenido de acuerdo con lo prescripto por el Artículo 10 de la presente ley.

CAPITULO II

Determinación de los valores

Art. 6°.- El valor de la tierra libre de mejora determinará:

- En los inmuebles urbanos, el valor de cada inmueble se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico, determinado según los precios medios de mercado a valores corrientes al momento de la valuación. Dicho Valor Unitario Básico referido a un inmueble tipo, ubicado en cada frente de manzana y/o unidad equivalente, será corregido por coeficientes de ajuste según forma, dimensiones y ubicación de los inmuebles. El valor obtenido, aplicado a la superficie de cada inmueble, determinará su valuación.

- A los efectos de fijar los Valores Unitarios Básicos de los inmuebles rurales, la Dirección General de Catastro dividirá el territorio provincial en zonas y subzonas agroecológicas homogéneas. La valuación fiscal de cada una de las parcelas que integran la planta rural se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico óptimo, determinado para cada una de las zonas y subzonas agroecológicas homogéneas, depreciándose cada inmueble en particular por coeficiente de ajuste según sus características particulares agrupadas en los siguientes rubros: textura, salinidad, napa freática, topografía y régimen de lluvias.

Art. 7°.- El valor de las mejoras, edificaciones, sus obras accesorias e instalaciones rurales se obtendrá a partir de los Valores Unitarios Básicos, determinados según destino, tipos y características, según los costos corrientes de los mismos, al momento de efectuarse la valuación. Dichos valores unitarios básicos, corregidos por coeficientes según antigüedad y estado de conservación, aplicados a la cantidad de unidades, determinará su valuación.

Art. 8°.- La Dirección General de Catastro establecerá los coeficientes de depreciación por antigüedad y estado de conservación, para las mejoras a las que se refiere el Artículo 7° de la presente ley.

Art. 9°.- Los Valores Unitarios Básicos, elaborados por la Dirección General de Catastro en base a consultas efectuadas a personas o entidades públicas y privadas que realicen o intervengan en transacciones o avalúos

inmobiliarios, en actividades agropecuarias, de la construcción, y a estadísticas de precios de venta registradas o expropiaciones efectuadas en la zona, serán aprobados por decreto del Poder Ejecutivo.

CAPITULO III

Individualización de las características particulares de cada inmueble

Art. 10.- Las características particulares de los inmuebles se determinaran a partir de las Declaraciones Juradas de los propietarios o poseedores a título de dueño, o ante la falta de estas de oficio por la Dirección General de Catastro.

La Declaración Jurada será presentada por los responsables en un plazo no superior a los treinta (30) días contados a partir de la fecha en que concluyan las obras correspondientes. La Dirección General de Catastro podrá verificar su contenido cuando lo estime conveniente y ante la inexactitud de su contenido, determinar de oficio las características del inmueble.

CAPITULO IV

Infracciones y Sanciones

Art. 11.- En caso de incumplimiento de las obligaciones emergentes de la presente ley por parte de los responsables propietarios o poseedores a título de dueño de inmuebles, será de aplicación las disposiciones del artículo 77 ter de la ley Nº 5121 y sus modificatorias (Código Tributario de la Provincia)

Art. 12.- Constituyen título suficiente para la ejecución fiscal las Boletas de Deuda emitidas por la Dirección General de Catastro, tendientes al cobro de la multa contemplada en el artículo anterior. La Autoridad de Aplicación procederá a reglamentar el trámite a seguir para la aplicación de la presente sanción, debiendo resguardarse debidamente el derecho de defensa del contribuyente.

CAPITULO V

Modificación y Actualización de los Valores

Art. 13.- La valuación de los inmuebles podrá ser modificada únicamente en los siguientes casos:

1.- Modificación por mensura, división o unificación.

2.- Incorporación o supresión de mejoras.

3.- Error en las asignaciones de las características particulares esenciales de los inmuebles, en la aplicación de los Valores Unitarios Básicos o en las operaciones de cálculo (error atribuible a la administración). En estos casos las rectificaciones podrán realizarse de oficio o a pedido de parte.

4.- Por cambio en los niveles de infraestructura o de condiciones agroecológicas, que hagan necesario un nuevo estudio de los Valores Unitarios Básicos, a criterio de la Dirección General de Catastro.

5.- Modificación y/o actualización de los Valores Unitarios Básicos. Para este último caso, el Poder Ejecutivo podrá establecer coeficientes que actualicen dichos valores unitarios, a cuyo efecto la Dirección General de Catastro estudiará la variación de los valores inmobiliarios -para el período considerado- en todo el territorio provincial, tomándose como referencia entre otros indicadores, el Índice de Precios al Consumidor de bienes y servicios de San Miguel de Tucumán, el Índice del Costo de la Construcción del INDEC y de la Cámara Argentina de la Construcción.

Art. 14.- Las modificaciones de las valuaciones previstas en el inciso 5 del artículo anterior, podrá realizarlas anualmente la Dirección General de Catastro, en forma simultánea y para la totalidad de los inmuebles de la Provincia. Las valuaciones resultantes tendrán vigencia a partir del año subsiguiente a aquél en que fuera dispuesto el revalúo.

CAPITULO VI

Notificaciones

Art. 15.- A los fines de esta Ley se consideran medios validos de notificación de las nuevas valuaciones fiscales resultantes de las modificaciones previstas en el Artículo 13 de la presente y a las que se realicen de carácter general, los siguientes:

- La publicación de la información que mas abajo se indica en el Boletín Oficial de la Provincia.

- La exhibición de dicha información en la Dirección General de Catastro, como así también en los lugares que al efecto habiliten los municipios y comunes de la Provincia.

- Publicación en la página Web de la Dirección.

Dicha publicación contendrá como única información de cada inmueble, la nomenclatura catastral completa, valuación fiscal y categoría valuatoria valuatoria. Quienes no estuvieran conformes con la nueva valuación de sus propiedades, deberán interponer recurso de reconsideración de valuación, según prescripciones contenidas en el Capítulo VII de la presente ley.

Cuando las modificaciones sean de carácter particular, la notificación se efectuará en forma personal al contribuyente o responsable fiscal.

A los fines de dejar formalizado el acto de notificación de la nueva valuación de los inmuebles, la Dirección General de Catastro dará a conocer a través de los medios de comunicación masiva, la fecha a partir de la cual dicha información se encuentra disponible en los medios establecidos en este artículo.

CAPITULO VII

Recurso de Reconsideración

Art. 16.- Los reclamos por disconformidad de la valuación fiscal que se determinen como consecuencia de la aplicación de la presente ley, deberán ser presentados ante la Dirección General de Catastro, sin término de tiempo. Si el reclamo es resuelto en forma favorable, la nueva valuación tendrá vigencia para el ejercicio fiscal en que se efectúa el mismo.

Art. 17.- Los reclamos que se presenten sobre las valuaciones fiscales podrán ser efectuados por el propietario, poseedor o tenedor del inmueble, por sí o por mandatario, debiendo acreditar en todos los casos la condición que se invoque. También se exigirá que en la presentación se fundamenten debidamente los motivos que originaron tal disconformidad. Conforme procedimiento previsto en el Artículo 30 de la Ley N° 4.537, constituyendo elemento esencial de admisibilidad la presentación de prueba documental.

Art.18.- La presentación de reclamo por parte del propietario o quien corresponda, no eximirá el pago de las obligaciones fiscales que se originen por la aplicación de la presente ley.

Art. 19.- Los plazos administrativos para el tratamiento de los reclamos que se presenten no podrán exceder a treinta (30) días hábiles administrativos para su resolución por parte de la Dirección General de Catastro. Los recursos contra los actos emanados de este organismo se sustanciarán de conformidad al procedimiento y plazo fijado por la Ley Provincial de Procedimientos Administrativos N° 4.537, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 16.

Art. 20.- La Dirección General de Catastro no podrá realizar en forma retroactiva correcciones que modifiquen avalúos correspondientes a períodos precedentes, excepto lo prescripto en el inciso 3 del Artículo 13 de la presente ley. Si la corrección implicara un beneficio para el contribuyente, la misma será retroactiva a la fecha en que se cometió el error; caso contrario, se aplicara a partir de la fecha en que se efectúe dicha corrección y se notificara al interesado.

CAPITULO VIII

Disposiciones Generales

Art. 21.- Las Dirección General de Catastro queda facultada a celebrar con los municipios y comunas de la Provincia, convenios de colaboración para llevar a cabo tareas de valuación. En dicho convenio se deberá prever la obligatoriedad por parte de los municipios o comunas de comunicar a la Dirección General de Catastro, la modificación que se produzca en los distintos inmuebles de sus respectivas jurisdicciones dentro de los treinta (30) días de tomado conocimiento de las mismas, ya sea por información proporcionada por el contribuyente o detectada por la autoridad jurisdiccional correspondiente, acompañando los elementos probatorios respectivos.

Art. 22.- También deberá preverse en los convenios mencionados en el artículo anterior, que las municipalidades y comunas adoptaran los Valores Unitarios Básicos determinados por la Dirección General de Catastro en oportunidad de cada valuación y sus posteriores actualizaciones, como asimismo la identificación de cada inmueble con igual número de padrón al asignado por la Dirección General de Catastro.

La Dirección General de Catastro suministrara a las Municipalidades y Comunas firmantes del convenio un padrón de las determinaciones efectuadas en la valuación general y comunicara las modificaciones producidas posteriormente.

Art. 23.- Las nuevas valuaciones que surjan de lo previsto en los incisos 1,2 y 4 del artículo 13 de la presente ley, tendrán vigencia a partir de la fecha en que las mismas sean determinadas por la Dirección General de Catastro

Art. 24.- Derogase toda otra disposición en cuanto se oponga a la presente.

Art. 25.- Comuníquese.

Dada en la sala de sesiones de la Honorable Legislatura de la Provincia de Tucumán, a los veintinueve días del mes de noviembre del año dos mil siete.