

San Miguel de Tucumán, Noviembre 30 de 2012.-

DECRETO N° 3264/3(ME)  
EXPEDIENTE 24164/377/2012

VISTO Las disposiciones de la Ley 7.971 de Valuación Fiscal, y .

**CONSIDERANDO**

Que la citada ley ordena la calificación de inmuebles según su ubicación en Urbano Consolidado, Urbano Potencial, Urbano por Uso del Suelo y Rurales, fijando por otro lado, en el caso de las edificaciones, diversos coeficientes de corrección con la finalidad de ajustar la determinación valuatoria al justiprecio vigente en el mercado según imposición de sus Artículos Sexto y Séptimo.

Que corresponde poner en vigencia la Metodología Valuatoria consignada en el Manual de Valuaciones propuesto por la Dirección General de Catastro, adoptándose por otra parte , a los fines del cálculo del valor de la tierra urbana y rural libre de mejoras los diversos coeficientes correctivos consignados en los Anexos I y II del referido instructivo; en el caso de las mejoras edilicias, los coeficientes de depreciación por Antigüedad y Estado de conservación del Anexo III, adoptándose igualmente los Valores Unitarios Básicos contemplados en Anexo IV a fin de establecer criterios de razonabilidad y justicia en la determinación de la valuación fiscal de las parcelas.

Que por otra parte corresponde precisar por vía reglamentaria los mecanismos a fin de acordar operatividad a las disposiciones de la Ley 7.971, en especial los dirigidos a reglamentar los Recursos de Reconsideración de la valuación fiscal fijada por la Dirección General de Catastro de la Provincia.

Que en virtud del Artículo 13° de la Ley 7.971 se incorpora el derecho del interesado a obtener la revisión de valuación, debiendo determinarse en consecuencia los requisitos que deberán observarse por parte de las personas físicas o jurídicas interesadas para interponer reclamos de valuación.

Por ello, y en virtud al Dictamen Fiscal N° 2335 del 30 de octubre de 2012 obrante a fs. 40,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA  
DECRETA

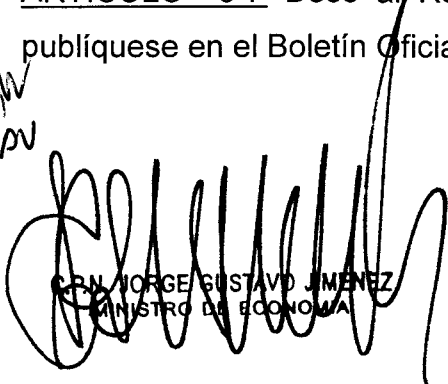
ARTICULO 1° .- Apruébase el Manual de Valuaciones propuesto por la Dirección General de Catastro, que establece los criterios y procedimientos técnicos de valuación de la tierra urbana y rural libre de mejoras , de las diversas edificaciones

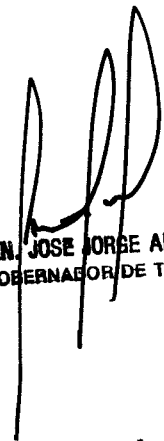
Cont Dto. Nº 3.264/3 (ME)  
EXPEDIENTE 24164/377/2012  
///2

,obras accesorias e instalaciones rurales, el cual como Anexo se detalla y forma parte integrante del presente Decreto quedando el mismo aprobado.

ARTICULO 2º.- El presente decreto será refrendado por el señor Ministro de Economía.

ARTICULO 3º.- Dése al Registro Oficial de Leyes y Decretos, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y archívese.

*AM*  
*PU*  
  
C.P.N. JORGE GUSTAVO JIMENEZ  
MINISTRO DE ECONOMIA

  
C.P.N. JOSE JORGE ALPEROVICH  
GOBERNADOR DE TUCUMAN

Cont Dto. Nº 3.264/3 (ME)  
EXPEDIENTE 24164/377/2012  
///3

**ANEXO**

**SISTEMA VALUATORIO DE LA PROVINCIA DE TUCUMAN**

**MANUAL DE VALUACIONES**

**CONTENIDO**

**TITULO I -MARCO JURIDICO**

**TITULO II – MARCO METODOLOGICO GENERAL**

1. Descripción y Procedimiento de Cálculo Valuatorio de la Tierra Urbana Libre de Mejoras. (Clasificación, Modo de Cálculo, Tablas de Coeficientes de Valorización/Depreciación y Formularios de DD.JJ.).-
2. Descripción y Procedimiento de Cálculo Valuatorio de la Tierra Rural Libre de Mejoras. (Clasificación y Descripción de Zonas y Subzonas Agroecológicas Homogéneas, Modo de Cálculo, Coeficientes de Valorización/Depreciación y Formularios de DD.JJ.).-
3. Descripción y Procedimiento de Cálculo Valuatorio de Mejoras Edilicias y Obras Accesorias. (Clasificación por Tipologías Constructivas, Modo de Cálculo, Tablas de Coeficientes de Depreciación y Formularios de DD.JJ.).-

**TITULO III- MARCO METODOLOGICO PARTICULAR (SITUACIONES ESPECIALES)**

1. Descripción y Procedimiento de Cálculo Valuatorio para inmuebles clasificados como Urbanos por Uso del Suelo.
2. Descripción y Procedimiento de Cálculo Valuatorio para inmuebles clasificados como Urbanos Potenciales.
3. Descripción y Procedimiento de Cálculo Valuatorio para inmuebles ubicados en Areas Agroecológicas Protegidas.
4. Descripción y Procedimiento de Cálculo Valuatorio para inmuebles con características agroecológicas no contempladas en la Metodología General Rural.-
5. Descripción y Procedimiento de Cálculo Valuatorio para inmuebles con edificaciones en proceso constructivo o no finalizadas.
6. Descripción y Procedimiento de Cálculo Valuatorio para inmuebles con edificaciones recicladas y/o refuncionalizadas.
7. Establecimiento de Valuaciones Fiscales Mínimas Urbanas y Rurales.

Cont Dto. Nº **3.264/3 (ME)**  
EXPEDIENTE 24164/377/2012  
///4

8. Recurso Administrativo de Reconsideración de Valuación Fiscal.

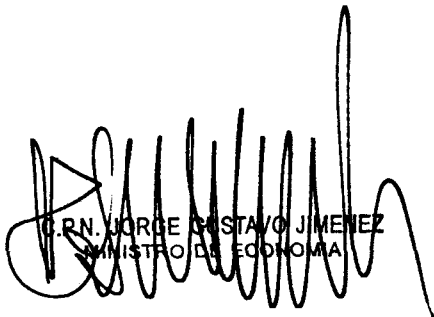
**ANEXOS**

**ANEXO I.- Tierra Urbana Libre de Mejoras: Tabla de Coeficientes Frente/Fondo, Lotes de Mayor Superficie y Lotes Triangulares. Formularios de DD.JJ.**

**ANEXO II.- Tierra Rural Libre de Mejoras: Tabla de Coeficientes de Valorización/Depreciación. Formularios de DD.JJ.**

**ANEXO III.- Mejoras, Edificaciones y Obras Accesorias: Tabla de Coeficientes de Depreciación por Antigüedad y Estado de Conservación. Formularios de DD.JJ.**

**ANEXO IV.- Valores Unitarios Básicos aprobados**



**J.R.N. JORGE GUSTAVO JIMENEZ**  
**MINISTRO DE ECONOMÍA**

Cont Dto. Nº 3.264/3 (ME)  
EXPEDIENTE 24164/377/2012  
///5

## TITULO I - MARCO JURIDICO

**Art. 1º.-** El presente MANUAL DE VALUACIONES tiene como basamento jurídico la siguiente legislación provincial:

1. Ley Provincial de Valuaciones, Nº 7.971/2007.-
2. Código Tributario Provincial, Ley Nº 5.121/1979 y sus modificatorias.
3. Ley Provincial de Procedimientos Administrativos Nº 4.537/1976 y modificatorias.



**TITULO II – MARCO METODOLOGICO GENERAL**

**DESCRIPCION Y PROCEDIMIENTO DE CALCULO VALUATORIO DE LA TIERRA URBANA LIBRE DE MEJORAS. (Clasificación, Modo de Cálculo, Tablas de Coeficientes de Valorización/Depreciación y Formularios de DD.JJ.).-**

**Art. 2º.-** Todo inmueble ubicado en la planta urbana de las distintas ciudades y localidades del territorio provincial será clasificado en alguna de las tres categorías que establece el Artículo Tercero de la Ley Nº 7.971/2007 (Urbano Consolidado, Urbano Potencial o Urbano por Uso del Suelo).

**Art. 3º.-** Para la determinación del valor económico correspondiente a la tierra urbana libre de mejoras, la Dirección General de Catastro aplicará el método valuatorio directo o comparativo, mediante el cual se calcula el valor de los inmuebles a partir del estudio y fijación de Valores Unitarios Básicos (VUB) del metro cuadrado de tierra libre de mejoras, realizado conforme lo establece el Artículo Sexto, primer párrafo, de la Ley Nº 7.971.-

**Art. 4º.-** El inmueble tipo adoptado a efectos del cálculo valuatorio se corresponde con un lote normal de dimensiones ocho metros de frente por cuarenta metros de fondo.

El apartamiento de estas medidas tipo, por exceso o defecto, será objeto de la aplicación de coeficientes correctivos de acuerdo a la Tabla de Frente Fondo para Lote Tipo 8 x 40), Tablas de Corrección para Lotes Mayores a 2.000 y 15.000 m<sup>2</sup>.de Superficie y Lotes Triangulares. Las Tablas a utilizar se adjuntan en el Anexo I del presente Manual.

**Art. 5º.-** La Valuación de la Tierra Libre de Mejoras para la parcela en cuestión será la resultante de multiplicar la superficie de la misma por el VUB correspondiente y por el respectivo Coeficiente de Corrección (por relación Frente Fondo o Superficie, según corresponda).-

**Art. 6º.-** Para obtener la Valuación Fiscal de parcelas ubicadas en esquinas, se tomará como VUB para el cálculo, el mayor que corresponda a las calles por las que tenga acceso. Idéntico criterio se utilizará para parcelas con frente a mas de una calle.

Poder Ejecutivo

Tucumán



Cont Dto. Nº 3.264/3 (ME)  
EXPEDIENTE 24164/37712012  
///6

**Art. 7º.-** Para calcular la Valuación Fiscal de parcelas de uso residencial pertenecientes a Barrios privados o Clubes de Campo, el Coeficiente de Corrección a aplicar en función de Forma, Dimensiones y Ubicación es igual a 1 (uno).

Para calcular la Valuación Fiscal de las parcelas pertenecientes a Barrios privados o Clubes de Campo, destinadas a circulación, espacios, verdes comunes, de esparcimiento, o áreas de reserva, el Coeficiente de Corrección a aplicar será igual a 1 (uno) cuando la superficie de la misma no supere los 5.000m<sup>2</sup>. Para superficies mayores el coeficiente será el mismo que se usa para las parcelas comunes.

Para calcular la Valuación fiscal de las parcelas existentes en Barrios privados o Clubes de Campo afectadas totalmente a Servidumbre de Paso, el Coeficiente de Corrección a aplicar será igual a 0,5 (cero coma cinco).-

**Art. 8º.-** El Formulario natural para Declaración Jurada de las características geométricas de una parcela urbana es el denominado E1, cuya copia se adjunta en Anexo I.-

### **DESCRIPCION Y PROCEDIMIENTO DE CALCULO VALUATORIO DE LA TIERRA RURAL LIBRE DE MEJORAS. (Clasificación y Descripción de Zonas y Subzonas Agroecológicas Homogéneas, Modo de Cálculo, Coeficientes de Valorización/Depreciación y Formularios de DD.JJ.).-**

**Art. 9º.-** Para la determinación del valor económico correspondiente a la tierra rural libre de mejoras, la Dirección General de Catastro ha subdividido la totalidad del territorio provincial en Zonas y Subzonas Agrícolas Homogéneas, calculando el valor de cada parcela a partir del estudio y fijación de Valores Unitarios Básicos (VUB) óptimos para la hectárea de tierra en cada Zona y Subzona, realizado conforme lo establece el Artículo Sexto, segundo párrafo, de la Ley Nº 7.971/2007.-

**Art. 10º.-** La descripción, ubicación y características de las Zonas y Subzonas Agrícolas Homogéneas en que se ha subdividido el territorio provincial es la siguiente:

#### **Zona A**

**Ubicación:** Esta zona corresponde a una estrecha franja que se extiende a todo lo largo del sistema montañoso. Comienza al Norte, desde Burreyacú, al pie de las Sierras de La Ramada y Del Campo, sigue bordeando las Sierras de San Javier y del Aconquija, y termina en las Sierras del Sudoeste, en el Departamento La Cocha.

**Altitud:** Oscila entre los 400 y 500 metros sobre el nivel del mar (snm).

**Fisiografía:** La zona A corresponde al Pedemonte, que es una forma de transición que interactúa entre el sistema montañoso y la llanura tucumana. El Pedemonte está formado por depósitos cuaternarios de origen aluvial y/o coluvial. El Relieve varía del normal de escurrimiento medio a excesivo, al normal de escurrimiento superficial rápido y muy rápido. La orientación dominante es de NO a SE. Las pendientes pierden intensidad hacia el Este, al entrar en contraste con la llanura.

Cont Dto. Nº 3.264/3 (ME)  
EXPEDIENTE 24164/377/2012  
///7

Limitaciones y Riesgos: La interrelación existente entre las lluvias torrenciales de verano, suelos de textura superficial suelta y su relieve típico, determinan un elevado riesgo de erosión hídrica.

Normas de Manejo: Las normas de manejo en esta zona deben basarse en una cuidadosa planificación previa a todo emprendimiento agrícola, sustentadas en prácticas tecnológicas y culturales, orientadas a prevenir la erosión hídrica y cambiar las condiciones del frágil sistema natural por un sistema controlado, que evite la acción directa de las lluvias sobre el suelo y encauce y regule la escorrentía superficial e impida la pérdida del suelo. Las prácticas conservacionistas incluyen un conjunto de técnicas culturales, tales como labranza en franjas o en curvas de nivel para zonas de escasa pendiente, o cultivos en terrazas para aquellas áreas de relieve excesivo.

Clima: Por sus condiciones climáticas, la Zona A ha sido subdividida en tres (3) Subzonas: A1, A2 y A3.

#### Zona B

Ubicación: Ocupa esta zona la gran depresión central de la Provincia de Tucumán, conocida como Llanura Deprimida.

Altitud: Se extiende desde los 300 metros snm. en el peralago del Dique Frontal, hasta cerca de los 400 metros snm, al Oeste.

Fisiografía: Esta zona se caracteriza por las formas chatas o cóncavas de su relieve, con un valor ínfimo de pendientes altimétricas y con un bajo potencial morfogenético. Desde el punto de vista sedimentológico constituye un enorme abanico aluvial, formado por la deposición de materiales detríticos procedentes de las Sierras del Aconquija, que son transportados y depositados por la densa red hidrográfica que la atraviesa. La pendiente general es del 0,02 al 0,05 %. El escurrimiento superficial es muy lento y en las partes bajas se producen encharcamientos de agua.

Limitaciones y Riesgos: La presencia de una capa freática fluctuante, que en el verano, período de máximas precipitaciones, se encuentra entre 30 y 50 centímetros de la superficie, disminuye la profundidad útil del perfil, produce asfixia radicular y afecta el potencial productivo de estos suelos.

Las condiciones climáticas y la presencia de sales solubles sódicas en el suelo, permiten diferenciar tres (3) Subzonas: B1, B2 y B3.

#### Zona C

Ubicación: Abarca un extenso territorio de la Llanura tucumana, fragmentado en dos secciones. Al Norte se extiende por los Departamentos de Burruyacú y Cruz Alta, desde las Sierras Subandinas al Oeste, y por el Este hasta el límite con la Provincia de Santiago del Estero. Al Sud, en menor extensión, se localiza desde las Sierras del Sudoeste hasta lindar con la Llanura Deprimida.

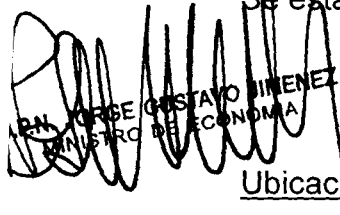
Altitud: Se ubica entre los 350 y 400 metros sobre el nivel del mar.

Cont Dto. N° 3.264/3(ME)  
EXPEDIENTE 24164/377/2012  
///8

Fisiografía: La Zona C corresponde a la Llanura Chaco Pampeana, Es una extensa región, sin rasgos sobresalientes en su relieve. Las pendientes son largas y suaves, con valores medios del 1%. Carece de una red hidrográfica definida y su formación se origina en depósitos loessoides. Su territorio es atravesado por torrentes que nacen en la serranía y solo llevan agua en forma esporádica, cuando en el período estival hay intensas precipitaciones pluviales.

Limitaciones y Riesgos: La principal limitación de esta Zona es de tipo climática y está relacionada con la deficiencia hídrica, que se acentúa de Oeste a Este.

Se establecieron cuatro subzonas: C1, C2, C3 y C4.

  
DANIEL JORGE GUSTAVO NINENZ  
MINISTRO DE ECONOMÍA

#### Zona D

Ubicación: Corresponde al área de riego del Departamento Trancas.

Caracterización Climática: El clima es Semiárido, con precipitaciones pluviales entre 400 y 500 mm. anuales.

Índice Hídrico: De -20 a -40. El déficit hídrico es a lo largo de todo el año.

Régimen Térmico: Subcálido, con temperaturas medias anuales entre 18° a 20° C.

Heladas: Se producen desde Junio hasta Agosto, con un período promedio libre de heladas de 280 días.

Relieve: Las áreas de cultivo corresponden a llanuras y terrazas aluviales y/o fluviales, ubicadas principalmente al borde de los ríos. En estas áreas el relieve es normal.

Suelos: Son suelos pocos desarrollados y presentan una gran variabilidad textural. Posee un horizonte superficial poco diferenciado en el perfil. Los suelos principales son los Ustifluvents y Ustorthents.

Limitaciones y Riesgos: La principal limitante de esta zona es la deficiencia hídrica, ya que no se puede por ello realizar cultivos de secano.

Aptitud y Uso Actual: Bajo condiciones de riego la aptitud es agrícola. Se ha desarrollado en el área una importante actividad económica en torno a la producción de leche y sus derivados. Por sus factores climáticos presenta buenas condiciones para la producción de semillas y frutas.

Manejo: Se orienta principalmente a mejorar la eficiencia del riego. Para ello es importante: sistematizar los suelos, establecer turnos adecuados de riego e incorporar sistemas de riego que mejore el aprovechamiento del agua, como la aspersión o el goteo.

#### Zona E



Cont Dto. Nº **3.264/3 (ME)**  
EXPEDIENTE 24164/377/2012  
///9

Ubicación: Corresponde a Tafí del Valle.

Caracterización Climática: El clima es Semiárido, con precipitaciones pluviales entre 400 y 500 mm. anuales.

Índice Hídrico: De 0 a -40. Hay una gran concentración de las precipitaciones en el período estival-otoñal y una severa sequía estacional desde el mes de Mayo a Noviembre.

Régimen Térmico: Subtemplado-Frío, con temperaturas medias anuales entre 8° y 10° C.

Heladas: Se producen desde Abril a Septiembre, con un período promedio libre de heladas entre 150 y 200 días.

Relieve: Ubicado a 2.000 metros sobre el nivel del mar, el Valle de Tafí constituye una depresión tectónica enmarcada por las Cumbres Calchaquíes y las del Aconquija, con alturas superiores a los 3.000 metros snm. El relieve dominante es de normal a excesivo, con fuertes pendientes al pie de los cordones montañosos. En el fondo del valle el relieve es más suave.

Suelos: Hay una gran variabilidad en los suelos. Algunos están desarrollados sobre materiales aluviales y/o coluviales de poco perfil y corresponden a los Haplustoles; otros suelos se han desarrollado sobre materiales loésicos y presentan un perfil con un horizonte B argílico que corresponde a los Argiustoles.

Limitaciones y Riesgos: La principal limitante está determinada por el largo período de sequía invierno-primaveral que reduce severamente la productividad. Las heladas constituyen un factor de riesgo para los cultivos frutícolas. La pedregosidad del suelo hace difícil en algunos sectores la capacidad de laboreo. Las pendientes constituyen un factor de riesgo por la erosión hídrica.

Aptitud y Uso Actual: La aptitud de los suelos es agrícola, ganadera y forestal. El uso actual está orientado al cultivo estacional de la papa semilla, de gran importancia económica. Una actividad muy importante es la producción de quesos regionales. En mayor proporción hay cultivos de frutales y hortalizas.

Manejo: Las normas de manejo deben orientarse principalmente al control de la erosión y al riego. Para evitar la erosión hídrica es necesario implementar prácticas conservacionistas, tales como cultivos en curvas de nivel, en franjas o en terrazas. El riego es imprescindible para mejorar la productividad. En el manejo ganadero es necesario establecer la capacidad de carga adecuada para evitar el sobre pastoreo.

## Zona F

Ubicación: A 2.000 metros sobre el nivel del mar, entre las Sierras de Quilmes y las Sierras Calchaquíes.

Caracterización Climática: El clima es Árido, con precipitaciones pluviales entre 180 y 200 mm. anuales.

Cont Dto. Nº 3.264/3(ME)  
EXPEDIENTE 24164/377/2012  
///10

Índice Hídrico: De -20 a -40. Hay una gran deficiencia hídrica severa durante todo el año.

Régimen Térmico: Hipertemplado-Cálido, con temperaturas medias anuales entre 14° y 16° C.

Heladas: Se producen desde Abril a Septiembre, con una frecuencia de 50 a 70 heladas al año. El promedio de días sin heladas es de 150.

Relieve: En el fondo del valle, donde se encuentran las viejas terrazas del Río Santa María, el relieve es normal. En los bordes de la serranía, en los conos de deyección y en el pedemonte, el relieve es excesivo.

Suelos: Presentan un escaso desarrollo y el horizonte superior está poco marcado. El material original es de origen aluvial y determina una gran variabilidad textural. Los suelos corresponden al grupo de los Entisoles.

Limitaciones y Riesgos: La principal limitante de esta región es la aridez ambiental. La intensidad y la frecuencia de los vientos han determinado un intenso proceso de erosión eólica.

Aptitud y Uso Actual: La actividad agrícola sólo puede hacerse bajo condiciones de riego. La intensa insolación y la baja proporción de humedad atmosférica, determinan excelentes condiciones para la producción frutícola, hortícola y de plantas aromáticas. El cultivo de la vid y la producción de vinos regionales y de pimiento para la elaboración de pimentón, constituyen las principales actividades económicas del valle. En los últimos tiempos se ha incrementado el cultivo del nogal.

Manejo: Las normas de manejo deben orientarse principalmente al control de la erosión hídrica y eólica y al mejoramiento del riego. Para ello debe implementarse medidas tendientes a evitar el sobrepastoreo, especialmente de caprinos, establecimiento de cortinas rompevientos, control y estabilización de torrentes y modernos sistemas de riego, como el de goteo.

## Zona G

Ubicación: Abarca el Valle de La Sala, Raco y El Siambón.

Caracterización Climática: Cambio gradual de Seco a Seco-Subhúmedo, con precipitaciones pluviales entre 600 y 700 mm. anuales.

Índice Hídrico: De 0 a -20. Las lluvias ocurren en el período estival. Hay una gran deficiencia hídrica en el período invierno-primaveral.

Régimen Térmico: Hipertemplado, con temperaturas medias anuales entre 16° y 18° C.

Heladas: Se producen desde Junio a Septiembre, con una frecuencia de 15 a 20 heladas al año.

Cont Dto. Nº 3.264/3 (ME)  
EXPEDIENTE 24164/377/2012  
///11

Relieve: Es muy variable ya que se trata de valles intermontanos. En el fondo del valle el relieve es normal, pero predominan los tipos de relieve excesivos.

Suelos: Son pocos desarrollados y presentan un horizonte superficial de poco espesor. Predomina el tipo Haplustol.

Limitaciones y Riesgos: La principal limitante es el régimen hídrico. Las pendientes y las lluvias torrenciales de verano constituyen un riesgo permanente para la erosión hídrica.

Aptitud y Uso Actual: La aptitud de esta zona es agrícola, ganadera y forestal. Son posibles las prácticas agrícolas de secano en cultivos estacionales y presenta buenas condiciones para la producción frutícola. En el valle de La Sala se realiza una actividad ganadera intensiva con cultivo de forrajeras bajo condiciones de riego. Esta zona provee a la ciudad de San Miguel de Tucumán de hortalizas en el período invierno-primaveral.

Manejo: Para evitar el riesgo de erosión hídrica es necesario implementar prácticas de agricultura conservacionistas, es decir cultivar en curvas de nivel, franjas o terrazas.

#### Zona H

Ubicación: En esta zona se incluyen a regiones muy heterogéneas. Comprende el Sistema del Aconquija, las Sierras Subandinas del Noroeste y las lomadas de Trancas. Su agrupación en una sola unidad viene dada por el gran nivel de limitaciones de todo tipo, que imposibilitan en la misma cualquier tipo de actividad agrícola.

Caracterización Climática: Variable.

Índice Hídrico: Variable.

Régimen Térmico: Variable.

Heladas: Variable.

Relieve: Predominan los tipos de relieve excesivos.

Suelos: Variables.

Limitaciones y Riesgos: La principal limitante son las pendientes excesivas.

Aptitud y Uso Actual: La aptitud de esta zona es forestal. Se realizan prácticas ganaderas a monte, de bajo valor económico y de elevados impactos ambientales.

Importancia: El área montañosa en la Provincia de Tucumán constituye el eje funcional de la misma. Su preservación es necesaria para la estabilización de las cuencas y la provisión normal de agua a la Llanura Tucumana.

Poder Ejecutivo

Tucumán



Cont Dto. Nº 3.264/3 (ME)  
EXPEDIENTE 24164/377/2012  
///12

**Manejo:** Un importante aporte para la conservación y mejoramiento de esta zona es el enriquecimiento forestal, para reimplantar el bosque nativo, que fue agotado por la excesiva explotación forestal.

**Art. 11°.-** La Valuación de la Tierra Libre de Mejoras para la parcela en cuestión será la resultante de multiplicar la superficie de la misma por el VUB óptimo correspondiente y por el respectivo Coeficiente de Corrección (Valor numérico igual o inferior a 1, que surge de ponderar las características agroecológicas individuales de cada parcela: textura y salinidad del suelo, presencia y profundidad de napa freática, tipo de relieve topográfico y régimen de lluvias).

**Art. 12°.-** El Formulario natural para Declaración Jurada de las características agroecológicas individuales de una parcela rural, a los fines de su inclusión en una Zona y Subzona determinada y aplicación del correspondiente Coeficiente de Corrección, es el denominado Inmueble Rural, cuya copia se adjunta en Anexo II.-

**DESCRIPCIÓN Y PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO VALUATORIO DE MEJORAS EDILICIAS Y OBRAS ACCESORIAS. (Clasificación por Tipologías Constructivas, Modo de Cálculo, Tablas de Coeficientes de Depreciación y Formularios de DD.JJ.).-**

**Art. 13°.-** Para el cálculo valuatorio de las mejoras, edificaciones, obras accesorias e instalaciones rurales, la Dirección General de Catastro determina un VUB según destino, tipo y características, conforme lo establece el Artículo Séptimo de la Ley Nº 7.971/2007.

**Art. 14°.-** Este VUB, corregido por un Coeficiente de Depreciación en función de la Antigüedad y el Estado de Conservación y multiplicado por el número de unidades, constituye la valuación fiscal que la Dirección General de Catastro asigna a cada mejora, edificación, obra accesorias o instalación rural.

**Art. 15°.-** Será objeto de la valoración económica prevista en el Artículo Séptimo de la Ley Nº 7.971/2007 los siguientes tipos de mejoras y edificaciones, siendo la nómina citada meramente enunciativa:

- a) Viviendas individuales.
- b) Viviendas colectivas.
- c) Edificios en altura.
- d) Negocios.
- e) Sanatorios y Clínicas.
- f) Hospitales.
- g) Hoteles.
- h) Bancos y Entidades Financieras.
- i) Asociaciones deportivas.
- j) Asociaciones culturales.
- k) Salas de espectáculos públicos.
- l) Centros de compras.
- m) Galerías comerciales.
- n) Supermercados.
- o) Fábricas.
- p) Establecimientos industriales.

Cont Dto. Nº **3.264/3(ME)**  
EXPEDIENTE 24164/377/2012  
///13

- q) Talleres.
- r) Estaciones de servicio.
- s) Depósitos.
- t) Galpones.
- u) Hospitales.

**Art. 16º.-** A efectos del cálculo valuatorio, la Dirección General de Catastro clasifica a las mejoras y edificaciones en dos grupos: **Grupo I:** Todas aquellas destinadas a vivienda o negocios en general, sean estos en plata baja o edificios en altura, y **Grupo II:** Todas aquellas destinadas a actividades fabriles, industriales, grandes talleres, depósitos, galpones, cobertizos en general (tinglados), etc.

El Grupo I se identifica como **Edificaciones Tipo E1** y contempla tipológicamente seis (6) categorías constructivas denominadas A, B, C, D, E y F.

El Grupo II se identifica como **Edificaciones Tipo E2** y contempla tipológicamente cinco (5) categorías constructivas denominadas A, B, C, D y E.

**Art. 17º.-** La descripción de las características distintivas de cada Categoría Constructiva de mejoras y edificaciones en general, clasificadas según destino como integrantes del Tipo E1, es la siguiente:

#### TIPO: VIVIENDA

##### Categoría A:

- Vivienda amplia (superficie construida en general superior a 350m<sup>2</sup>), funcional, con óptimo asoleamiento y ventilación, realizada con materiales de primera calidad, con áreas de servicio, social y privada bien definidas.
- Esta tipología contempla la existencia de viviendas donde se realizan mayores erogaciones para construir cada metro cuadrado en virtud de diseños modernistas, con alturas dobles en algunos sectores, tratamiento especial de fachadas, o construidas en terrenos con desniveles, donde por la nivelación (desmonte y terraplenamiento) se destacan los muros de contención en algunos casos, como en las zonas turísticas de nuestra provincia.
- Cocinas integrales, con mesadas amplias de mármol o granito natural, amoblamientos de primera calidad, islas, anafes, hornos, revestimientos de primera calidad.
- Núcleos sanitarios con diseños especiales (espaciosos, amueblados, bien iluminados y ventilados). Artefactos sanitarios y grifería de primera calidad. Revestimientos de primera calidad, mayólicas, porcellanatos, guardas, venecitas, guardas fabricadas in situ.
- La mayoría de las edificaciones del tipo A están ubicadas en barrios privados, donde sólo se puede construir con perímetro libre. Esta obligación también genera un costo mayor en el VUB, ya que se amplía la superficie a tratar como fachada. A pesar de ello, existen viviendas de este primer nivel, situadas en otros lugares o bien entre medianeras.

Cont Dto. N° 3.264/3(ME)  
EXPEDIENTE 24164/377/2012  
///14

- Características de paredes exteriores, con mampostería de por lo menos 0,30m de espesor, a la vista, y con molduras realizadas también en ladrillos.
- Carpinterías a medida o estándar de primera calidad. Puertas principales de la mejor calidad, ventanas como las de madera con celosías, las de PVC y aluminio con DVH, con rejas artesanales. Antepechos con molduras hechas (in situ) a mano en ventanas.
- Grandes accesos al exterior y hall interior contruidos al igual que las solias, con mármoles, granitos naturales de primera calidad, maderas, etc..
- Cielorrasos aplicados a la cal o de yeso, de yeso suspendido con molduras y buñas.
- Escaleras amplias, compensadas, cómodas, con pasamanos curvos o rectos de madera, huellas y contrahuellas de mármoles, granito o madera dura.
- Cubiertas construidas con tejas de pizarra, tejas francesas esmaltadas, tejas de asfalto y chapas trapezoidales aluminizadas. Techos autoportantes.
- Sistema de alarma conectado, instalación para TV, vídeo cable, teléfono, portero con visor, portones sistematizados.
- Viviendas inteligentes que empleen la domótica para automatizar algunas o varias tareas del hogar.

**Categoría B:**

Similar a la categoría A, con menos suntuosidad, con una superficie construida en general mayor a 250m<sup>2</sup>, gran parte de estas viviendas se encuentran construidas en barrios privados y zonas residenciales exclusivas de las ciudades más importantes de la provincia y en villas turísticas. Quedan incluidas en esta categoría las mejores viviendas antiguas, con buenos detalles de terminación (artesanales), carpinterías especiales, pisos de madera o mosaicos, cielorrasos artesanales, etc.

- Vivienda amplia, funcional, con óptimo asoleamiento y ventilación, construida con materiales de primera calidad, con áreas de servicio, social y privada bien definidas.
- Esta tipología también contempla la existencia de viviendas donde se realizan mayores erogaciones para construir cada metro cuadrado en virtud de diseños modernistas, con alturas dobles en algunos sectores, tratamiento especial de fachadas, o construidas en terrenos con desniveles, donde por la nivelación (desmonte y terraplenamiento) se destacan los muros de contención en algunos casos, como en las zonas turísticas de nuestra provincia.
- Cocinas integrales, mesadas amplias de mármol o granito natural, amoblamiento de primera calidad, islas, anafes, hornos, revestimientos de primera calidad.
- Núcleos sanitarios con diseños especiales (espaciosos, amueblados, bien iluminados y ventilados). Artefactos sanitarios y grifería de primera calidad. Revestimientos de primera calidad, mayólicas, porcellanatos, guardas, venecitas, guardas fabricadas in situ.

Cont Dto. Nº 3.264/3 (ME)  
EXPEDIENTE 24164/377/2012  
///15

- La mayoría de las edificaciones Categoría B están ubicadas en barrios privados, donde sólo se puede construir con perímetro libre. Esta obligación también genera un costo mayor en el VUB, ya que se amplía la superficie a tratar como fachada. También existen viviendas de este nivel situadas en otros lugares o bien entre medianeras.
- Características de paredes exteriores, con mampostería de por lo menos 0,30m de espesor, a la vista, y con molduras realizadas también en ladrillos.
- Carpinterías a medida o estándar de primera calidad. Puertas principales de la mejor calidad, ventanas como las de madera con celosías, las de PVC y aluminio con DVH, con rejas artesanales. Antepechos con molduras hechas (in situ) a mano en ventanas.
- Grandes accesos al exterior y hall interior construidos al igual que las solias con mármoles, granitos naturales de primera calidad, maderas.
- Cielorrasos aplicados a la cal o de yeso, de yeso suspendido con molduras y buñas.
- Escaleras amplias, compensadas, cómodas, con pasamanos curvos o rectos de madera, huellas y contrahuellas de mármol, granito o madera dura.
- Cubiertas construidas con tejas de pizarra, tejas francesas esmaltadas, tejas de asfalto y chapas trapezoidales aluminizadas. Techos autoportantes.
- Con sistema de alarma conectado, instalación para TV, vídeo cable, teléfono, portero con visor, portones sistematizados.
- Viviendas inteligentes que empleen la domótica para automatizar algunas o varias tareas del hogar.

**Categoría C:**

En esta categoría se encuentran las viviendas construidas con materiales de primera calidad pero del tipo estándar, con materiales que en el mercado tienen un valor medio. Son las viviendas que habita en general la clase media. Se ubican en general en zonas residenciales, en las zonas céntricas de las ciudades y en los barrios cerrados de cuantía intermedia.

- Confortables con buen diseño, instalaciones comunes o normales.
- Materiales tipo estándar, buena terminación, sanitarios de buena calidad, fachadas de ladrillo visto de primera o revoques comunes o del tipo lggam, portones automáticos, cocheras y quinchos con cielorraso de madera lustrada.
- Placares a medida de MDF o de frentes tipo estándar.
- Superficies construidas en general entre 120 a 200 m2. Con piscina de fibra de vidrio o de mampostería de calidad media.
- Cubiertas de tejas francesas, coloniales, de asfalto; de chapas de zinc, onduladas o trapezoidales. Techos autoportantes.
- Cielorrasos con algunas molduras.

**Categoría D:**

Esta categoría incluye las edificaciones construidas con materiales del tipo estándar, los cuales pueden ser de segunda calidad o de un precio mas bajo que el de primera. Pueden tener un buen diseño, pero los componentes de la obra son austeros, aunque en algunos casos por artilugios decorativos, tienen mejor presencia. Se encuentran en esta categoría las viviendas industrializadas

