

**DIRECCION GENERAL DE CATASTRO
TUCUMAN**

San Miguel de Tucumán, 24 de Mayo de 2011.-

RESOLUCION Nº 1250/2011.-

V I S T O:

La necesidad evaluar correctamente bajo criterios de equidad las construcciones en altura o de gran magnitud arquitectónica que constituirán futuras obras nuevas según el concepto del artículo diez de la Ley 7971 de Avalúo; y

C O N S I D E R A N D O:

Que el art. 10 de la Ley 7971 impone el deber del propietario o poseedor de denunciar las características particulares de los inmuebles. Tal procedimiento se materializa por la vía de declaración jurada del contribuyente, instrumento que deberá presentarse en un plazo no superior a los treinta días contados a partir de la fecha en que concluyan las obras correspondientes.-

Que en concordancia con la Ley de Avalúo, el Código Tributario de la Provincia, Ley 5121 y modificaciones, impone el deber de comunicar variaciones que alteren la materia imponible individualizando tal obligación en cabeza de los titulares de dominio, usufructuarios y poseedor a título de dueño. Debe ponderarse que las variaciones aludidas por el artículo 204, texto citado, se materializan en "la construcción, modificación y mejoras incorporadas a los inmuebles" ; esto con la salvedad de incidir una vez concluida la obra nueva en el acrecentamiento de la Base Imponible.-

Que trasladados los citados recaudos legales a los hechos que constituyen el fundamento fáctico de la futura configuración legal de obra nueva, se observa la existencia de obras que por su naturaleza insumen mayor tiempo de elaboración, mencionándose entre estos a las edificaciones en altura y demás edificaciones de gran porte y magnitud arquitectónica. La propia naturaleza de estas edificaciones determina que el concepto de "obra concluida" que alude el artículo 10 de la Ley 7971 es el resultado arquitectónico que emerge una vez transcurrido un plazo prudencial de construcción, ponderándose con justa razonabilidad que el mismo insume un tiempo no menor a los dos años desde que se verifica el comienzo hasta la presentación del adecuado instrumento que acredite el final de obra.-

Que es deber primordial del órgano de aplicación conciliar diversos factores que permitan ajustar el valor del inmueble a principios de legalidad, de razonabilidad, de reflejo de la realidad económica y, fundamentalmente de equidad según preceptos constitucionales. Reparando en los principios de razonabilidad, equidad y reflejo de la realidad económica no se puede soslayar el basamento fáctico que sirve de elemento causal de la Ley de Avalúo y el concordante digesto tributario. Tal elemento se materializa en el correcto justiprecio al cual se impondrá la obligación tributaria del contribuyente.-

Propendiendo a preservar el principio de equidad con basamento en la realidad del hecho existente y con el fin de evitar subsecuentes avalúos conforme avance de obra sobre un inmueble que por su naturaleza insume plazos de construcción mayores a los que indica el común denominador representados en, casos de edificios en altura y construcciones de gran porte, resulta necesario pronunciarse al respecto.-

////////////////////

(Resol. Nº 1250/2011 – Hoja 2)

////////////////////////////////////

Que conforme lo expresado en el punto precedente, con la finalidad de evitar alteraciones parciales a la base imponible que omitan en su consideración el concepto fundamental de “obra nueva” u “obra concluida” impuesto por la Ley de Avalúo corresponde determinar que en tales construcciones que por su naturaleza y finalidad insuman razonablemente un plazo de construcción no menor a dos años para su terminación, la modificación del avalúo original se registrará -ya fuere por declaración jurada o de oficio- a partir de la razonable evidencia de encontrarse concluida debiendo asignarse nueva valuación cuando surja que, transcurrido un plazo de dos años de construcción puede modificarse el justiprecio de las mejoras de carácter permanente incorporadas en el inmueble según disposición expresa de los artículos primero y diez de la Ley 7971.-

POR LO EXPRESADO SE RESUELVE:

ARTICULO 1º: INSTRUIR AL DEPARTAMENTO VALUACION el procedimiento de asignación de avalúo en obras en altura o de características que insuman porte constructivo en obra nueva a fin de suspender tal determinación desde el momento en que se verifica el comienzo de obra –con el respectivo permiso municipal– hasta el momento en que se verifica la conclusión edilicia, no pudiendo superar tal suspensión un plazo de tres años. En tal plazo la avaluación corresponderá a la categoría de baldío sin mejoras.-

ARTICULO 2º: INSTRUIR AL AREA SISTEMAS a fin de desarrollar un registro de parcelas que configuren la situación detallada en el Artículo 1º.-

ARTICULO 3º: COMUNICAR de lo resuelto al Departamento Valuación y al Area Sistemas a sus efectos.-

ARTICULO 4º: CUMPLIDO, archívese en Secretaría General Administrativa.-