

**DIRECCION GENERAL DE CATASTRO  
TUCUMAN**

San Miguel de Tucumán, 27 de Junio de 2011.-

**RESOLUCION Nº 1645/2011.-  
EXPEDIENTE Nº 5514/377-2011.-**

**V I S T O :**

La presentación del expediente de referencia efectuada por el Dr. Gabriel Sabaté, en su carácter de Apoderado de la firma Monte de Los Naranjos S.A., solicitando Revisión de Valuación del Padrón Nº 875.215 correspondiente a calles internas del Country denominado "Reserva Privada Las Yungas" ; y

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

Que el Valor Unitario Básico (VUB) determinado para el Country "Reserva Privada Las Yungas", es de \$/m<sup>2</sup> 110,00 según lo dispuesto por Resolución Nº 615/08. Dicha Resolución en su Artículo 3º establece: La valuación fiscal de la tierra libre de mejoras de las parcelas destinadas a circulación, para espacios verdes comunes, de esparcimiento o áreas de reserva, será calculada con los valores unitarios indicados en la tabla precedente, aplicándose los coeficientes de forma y superficie ya establecidos, cuando la superficie de las mismas sea superior a 5.000 m<sup>2</sup>.-

**Que la valuación fiscal vigente del Padrón Nº 875.215**, ratificada por Resolución Nº 3444/09, surge de una declaración jurada de oficio efectuada en Junio de 2007. La superficie de la parcela según Plano 35918/2000 es de 84.953,1330 m<sup>2</sup>. Para el cálculo de las mejoras se tuvo en cuenta una superficie de 32 m<sup>2</sup> cubiertos y 42,20 m<sup>2</sup> semicubiertos. Pavimento flexible 7.000 m<sup>2</sup> ; siendo su detalle valuatorio el siguiente:

**VALUACION – DCTO. 251/3**

Valuación Terreno **\$ 2.429.659,60**

Valuación Mejoras **\$ 208.104,81**

Valuación Total **\$ 2.637.764,41**

**Categoría: (1550) Urb. Edif. Portería Bº Privado**

**Rige Año: 2009**

Que según el informe realizado por el Departamento Cartografía a fs. 12 del expediente de referencia, la superficie de la parcela Padrón Nº 875.215 es: Superficie Remanente = 8 Has. 4247,4785 m<sup>2</sup>.-

Que mediante inspección realizada en fecha 29/04/2011, aparte de las mejoras anteriormente detalladas, se detectaron 9.540 m<sup>2</sup> de Pavimento flexible, siendo la nueva valuación determinada la siguiente:

**VALUACION – DCTO. 251/3**

Valuación Terreno **\$ 2.409.477,89**

Valuación Mejoras **\$ 464.173,95**

Valuación Total **\$ 2.873.651,84**

**Categoría: (1550) Urb. Edif. Portería Bº Privado**

Que a fin de resolver el caso de autos se hace necesario evaluar si bajo las normas que imponen el Régimen Tributario, en especial el principio de la realidad económica, la indisponibilidad de Transacciones comerciales de espacios sometidos a circulación pública, corresponde asignar Valores Unitarios Básicos (VUB) diferentes a los asignados a inmuebles susceptibles de comercialización en el mercado inmobiliario.-

//////////

**(Resol. N° 1645/2011 – Hoja 2)**

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

Que en tal sentido se ha expedido el Departamento Valuación a fs. 23 a 24, de cuyo informe se desprende lo siguiente:

Luego de haber analizado la situación considera que para valorar una servidumbre de paso, se debería tener en cuenta los siguientes factores:

1. Uno de los motivos de su origen es dar salida a la vía pública a parcelas que se encuentran sin salida a la misma, tal es así que a estas propiedades se las denomina “fondos encerrados”.-

2. Tienen la “aptitud” de satisfacer usos de interés general.-

3. Que estas parcelas no están libradas al mercado inmobiliario.-

Para estos casos existe un factor de comercialización que viene a distinguir a los inmuebles cuando así lo ameritan por las consideraciones reales que fueron enumeradas, como a castigar en el valor a estos bienes que no atraen la atención del mercado.-

En estos casos particulares, el Departamento Valuación sugiere un factor de comercialización de 0,5.-

En el caso en particular que nos ocupa, el Country denominado “Reserva Privada Las Yungas”, cuyo VUB según Resolución N° 615/08 es de \$/m2 110 ; de acuerdo al factor de comercialización que se sugiere el VUB para la servidumbre de paso quedaría:

$$\$/m2\ 110,00 \times 0,5 = \$/m2\ 55,00$$

El cálculo del terreno con el nuevo VUB determinado para la servidumbre de paso, con el coeficiente de comercialización sugerido, sería:

$$84.247,4785\ m2 \times \$/m2\ 55,00 \times 0,26 = \$\ 1.204.738,94$$

En este caso la valuación propuesta quedaría:

**VALUACION – DCTO. 251/3**

Valuación Terreno \$ 1.204.738,94

Valuación Mejoras \$ 464.173,95

Valuación Total \$ 1.668.912,89

Categoría: (1550) Urb. Edif. Portería B° Privado

Rige Año: 2012

Que a fs. 25/26 se ha expedido Asesoría legal de cuyo dictámen surge lo siguiente:

Analizado el informe técnico realizado por el Dpto. Valuación, Asesoría Legal comparte el criterio sustentado en el mismo, en cuanto a instrumentar un factor de comercialización para las parcelas existentes en los Barrios Cerrados y/o Country, afectadas a servidumbre de paso, las cuales se encuentran totalmente depreciadas en su valor, prácticamente fuera del comercio, al no estar liberadas al mercado inmobiliario.-

A su vez la Ley de Valuación N° 7971 en su Artículo 1 y 2 asigna a la Dirección General de Catastro como organismo de determinación y aplicación de las valuaciones de los bienes inmuebles en todo el territorio de la Provincia. Los artículos 5, 6 y 7 establecen que se determinará separadamente el valor de las tierras y de las mejoras, y las mismas se obtendrá de la ponderación de los correspondientes Valores Unitarios Básicos (VUB), los que a su vez resultarán de ponderar los precios medios de mercado, corregidos por coeficientes de ajuste.-

Que debe meritarse que la doctrina vigente en técnica valuatoria recepta el criterio de aplicar “factores de comercialización”.-

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

Que el factor de comercialización viene a distinguir a los inmuebles cuando así lo ameritan por las consideraciones fácticas que se enumerarán, como a castigar en el valor a otros bienes que no atraen la atención del mercado.-

Que este bien que representa una oferta, a veces supera tanto a los demás sustitutivos que merece una distinción valuatoria, o en su defecto, en casos de insuficiente o imposible comercialización el avalúo determinado no se ajusta a la realidad económica vigente en el lugar.-

Que en pocas palabras y dando un ejemplo clarificador, el tasador debe mirar al futuro antes de concluir la tasación. Si detectara la potencialidad de un objeto, que pudiese llegar a interesar a varias personas, ese bien adquiriría un mayor valor. Por el contrario, si luego de una evaluación criteriosa el tasador observara que la propiedad no podría ubicarse fácilmente en el mercado (aún luego de una debida publicidad), conseguir un buen crédito hipotecario o servir adecuadamente a su finalidad, este factor actuaría depreciando el valor de oferta del mismo, o directamente, en casos de afectación por su destino no puede comercializarse.-

Que por todo lo expuesto resulta necesario dictar el instrumento legal correspondiente.-

**Por Ello**

**EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO**

**R E S U E L V E :**

**ARTICULO 1º: DISPONER** la aplicación del “Factor de Comercialización” de 0,5 para la determinación del valor fiscal de la tierra libre de mejoras, correspondiente a las parcelas existentes en Barrios Privados y/o Country, afectadas totalmente a Servidumbres de Paso. Vigencia Año 2012.-

**ARTICULO 2º: INSTRUIR** al Departamento Agrimensura para que las parcelas afectadas totalmente a Servidumbres de Paso, no involucren con el mismo Padrón otros servicios comunitarios, como ser Club House, Campos de Golf, Canchas de Tenis, etc., cuyas valuaciones no corresponderían ajustarse con el “Factor de Comercialización” dispuesto en el Artículo 1º, por lo Considerado.-

**ARTICULO 3º: RECTIFICAR Y DAR DE BAJA** la valuación fiscal de \$ 2.637.764,41 de la parcela identificada con el Padrón N° 875.215.-

**ARTICULO 4º: PONER EN VIGENCIA** para el año 2012 la valuación fiscal de la parcela identificada con el Padrón N° 875.215, de acuerdo con el siguiente detalle valuatorio:

**VALUACION – DCTO. 251/3**

Valuación Terreno \$ 1.204.738,94

Valuación Mejoras \$ 464.173,95

Valuación Total \$ 1.668.912,89

Categoría: (1550) Urb. Edif. Portería Bº Privado

Rige Año: 2012

**ARTICULO 5º: COMUNICAR** de lo resuelto a los Departamentos Agrimensura, Valuación y a la Dirección General de Rentas de la Provincia a sus efectos.- CON COPIA de la presente resolución comunicar a Dr. Gabriel Sabaté, en su carácter de Apoderado de la firma Monte de Los Naranjos S.A., en el domicilio de Avda. Aconquija N° 1620 – Local 3, de la ciudad de Yerba Buena.-

**ARTICULO 6º: CUMPLIDO**, archívese en Secretaría General Administrativa.-