

**DIRECCION GENERAL DE CATASTRO
TUCUMAN**

San Miguel de Tucumán, 04 de Noviembre de 2011.-

**RESOLUCION Nº 3178/2011.-
EXPEDIENTE Nº 25.463-377-2.011.-**

VISTO:

La necesidad de analizar los valores de la tierra libre de mejoras fijados conforme clasificación determinada por el Decreto Nº 2.458-3 ME; y

CONSIDERANDO:

Que oportunamente como resultado del trabajo encomendado por la Dirección General de Catastro al ingeniero Mario Kohen se observó - conforme detección por elaboración técnica comparativa de la actual situación detectada por imágenes satelitales, con la emergente del fotograma aéreo resultante del RECAT - modificaciones en parcelas rurales clasificadas originalmente como zona "H". La metodología empleada fue la superposición de las capas de zonas agroecológicas existentes con las diferentes imágenes para detectar las zonas que hoy se encuentran explotadas y que en las zonas agroecológicas anteriores eran consideradas como monte, es decir insignificantes desde el punto de vista agroecológico, obteniéndose como resultado un significativo crecimiento rural.-

Que el Departamento Valuación, informa que bajo la premisa del trabajo de análisis encomendado al ingeniero Mario Kohen, se adecuaron las asignaciones valuatorias a la real y actual potencialidad productiva y efectivo aprovechamiento de la tierra, emergente del uso agrícola detectado según tecnología descripta, habiéndose adoptado como criterio la continuidad y contigüidad de los valores asignados en las zonas linderas con las parcelas donde se detectaron los nuevos emprendimientos productivos que modifican la original asignación de zona. Tal determinación se efectuó con ajuste a la metodología valuatoria impuesta por el Manual de Valuaciones y cuyo detalle consta en Anexo de Criterios Metodológicos Generales para la Realización de la Zonificación Agroecológica de la Provincia de Tucumán.-

Que conforme dictamen legal que se comparte, se expresa que , conforme lo normado por la Ley Nacional de Catastro nº 26.209 , y la Ley Provincial de Valuación nº 7971 en su artículo 6, inc. b) es facultad de la Dirección General de Catastro la división del Territorio Provincial en zonas y subzonas agroecológicas homogéneas. Las Valuaciones fiscales que integran la plante rural se obtendrán a partir de Valores Unitarios Básicos óptimos determinados para cada una de las zonas según las características particulares de textura, salinidad, napa, topografía y régimen de lluvias.-

Que resulta necesario adecuar las asignaciones valuatorias a la real y actual potencialidad productiva y efectivo aprovechamiento de la tierra emergente del uso agrícola detectado según tecnología descripta ajustando en consecuencia la metodología valuatoria a las pautas impuestas por el Manual de Valuaciones aprobado por Resolución Nº 151-06. Constituye elemento esencial en la metodología de clasificación la agrupación de suelos de acuerdo a su potencialidad productiva y al tipo y grado de limitaciones que afectan a la misma.-

Que como consecuencia de tal clasificación en la asignación de zonas y sus correspondientes valores, constituye un factor decisivo para clasificar como zona H aquellas agrupaciones de parcelas en las que, por el gran nivel de limitaciones de tipo climático, hídrico, térmico, relieve y conformación agroecológica conforman un nivel de limitaciones de tal tipo que imposibilitan en la misma cualquier tipo de actividad agrícola.-

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

(Resol. Nº 3178/2011 – Hoja 2)

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

Que en lo pertinente al avalúo fiscal es imperativo asignar la real zonificación según aprovechamiento de la tierra detectado, emergiendo características productivas que, relevadas al momento de la original zonificación impuesta en la vigencia del RECAT devienen en la obligación de ajustar a la real caracterización y clasificación actual según usos del suelo detectado. Debe adoptarse como criterio la continuidad y contigüidad de los valores asignados a las zonas con actual productividad económica que reconocen inmediatez lindera con las parcelas donde se detectaron los nuevos emprendimientos productivos que modifican la original asignación de zona H. Corresponde resaltar que en virtud del aprovechamiento agroecológico actual al que se ven sometidas las parcelas originariamente clasificadas como zona H deviene necesario ajustar la clasificación original a la realidad agropecuaria actual materializando una situación de justicia tributaria e igualdad ante la ley entre los distintos contribuyentes. De igual modo, debe considerarse que actualmente se observa una situación de inequidad como resultado de la determinación del avalúo fiscal para la zona "H" en \$ 32,65 por hectárea de tierra, deviniendo necesario adecuar tal avalúo a la real potencialidad productiva actual de cada parcela.-

Que en la fijación de los Valores Unitarios Básicos, conforme artículo sexto inciso b) de la ley 7971, con estricta concordancia normativa con el artículo primero inciso d) de la ley 26.209 de Catastro Nacional incorporada al Código Civil, constituye potestad legal de la Dirección General de Catastro la división del 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, según sus características particulares agrupadas en los siguientes rubros: textura, salinidad, napa freática, topografía y régimen de lluvias (inc. b in-fine).-

Que conforme elaboración y análisis, es necesario agrupar por departamentos la potencialidad económica emergente de las zonas que originalmente asignadas con valor de zona H y asignando las nuevas determinaciones valuatorias resultantes del análisis precedentemente descripto presentan modificaciones operadas por la implantación de cultivos de diversa especie. En consecuencia se procede a la clasificación, según anexos que conforman la presente resolución.-

Por Ello

EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO

R E S U E L V E:

ARTICULO 1º: MODIFICAR la valuación de las parcelas según valores que se detallan en cada caso, según anexo que conforma la presente resolución.-

ARTICULO 2º: NOTIFICAR a los responsables fiscales en forma personal y a la Dirección General de Rentas. Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia.-

ARTICULO 3º: CUMPLIDO, oportunamente Archívese.-