

**DIRECCION GENERAL DE CATASTRO
TUCUMAN**

San Miguel de Tucumán, 29 de Febrero de 2008.-

**RESOLUCION Nº 130/2008.-
EXPTE. Nº 15406/377-2007.-**

V I S T O :

Que mediante expediente de referencia el Departamento Valuación eleva a conocimiento y consideración de la Dirección, el proyecto de ampliación de los alcances previstos en la metodología valuatoria rural que fuera oportunamente aprobada por Resolución Nº 151/2006 ; y

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

Que por Resolución 151/2006 se Aprueba el Manual de Valuaciones que como Anexo I forma parte de dicho instrumento resolutivo, disponiendo que las nuevas Valuaciones resultantes de aplicar los nuevos valores unitarios básicos y calculados conforme a la metodología propuesta en el Manual de Valuaciones aprobado, tendrán una vigencia catastral y valuatoria a partir del 01 de Enero de 2007.-

Que el proyecto que se procura a través del Departamento Valuación surge al detectarse situaciones no previstas en el estudio efectuado por la CONSULTORA AGRIMENSORES DEL TUCUMAN S.H. - NIP S.A., y que a continuación se pasa a exponer:

MASAS BOSCOSAS NATURALES NATIVAS

Por imperio de lo dispuesto por Ley Provincial Nº 7731, publicada el 11 de Mayo de 2006, se suspende durante el período de dos (2) años la realización de toda actividad de intervención de las masas boscosas naturales, que implique la disminución, degradación y/o aprovechamiento de las mismas, como desmontes totales y/o selectivos, raleos, limpiezas, talas y toda otra de cualquier tipo o modalidad, con excepción de las acciones de enriquecimiento expresamente autorizados.-

Como se puede apreciar, esta norma constituye una expresa restricción al dominio, lo cual influye en el valor del inmueble -en particular en su valuación fiscal- debiéndose adoptar una metodología que pondere la situación expuesta.-

El Departamento Valuación considera que una alternativa válida sería considerar, a los fines valuatorios, **las zonas con las características concordantes con las descritas en la Ley -bosques y montes naturales- con un valor unitario equivalente a la zona agroecológica H, es decir de \$ 15/Ha que ajustado con el coeficiente 1,9 (Decreto Nº 3886/3) resulta de 28,50 \$/Ha.-**

Para los casos alcanzados por esta restricción, la nueva determinación valuatoria se efectuará a pedido del contribuyente, quién deberá presentar la pertinente Solicitud de Revisión de Valuación con ajuste a la normativa vigente, debiendo acompañar los elementos probatorios del caso, los que serán verificados por técnicos del Departamento Valuación mediante inspección.-

La cuantificación de la superficie con masa boscosa nativa será suministrada por el contribuyente, adjuntando a tal fin un relevamiento planimétrico suscripto por profesional habilitado, y visado por la Dirección de Flora, Fauna Silvestre y Suelos dependiente de la Subsecretaría de Asuntos Agrarios y Alimentos.-

Para los casos en que la información valuatoria provenga de documentación técnica tramitada ante la Dirección General de Catastro, la superficie con masa boscosa nativa deberá estar consignada tanto en la Declaración Jurada confeccionada al efecto, como en la gráfica parcelaria inserta en el Plano correspondiente.-

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

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

ZONAS CON CARACTERISTICAS AGROECOLOGICAS DIFERENCIALES

A raíz del relevamiento efectuado por la contratista del RECAT, apoyado en información agroecológica se detectaron áreas asociadas normalmente a zonas ribereñas, de anegamiento temporario o permanente, afloramientos salitrosos, depresiones topográficas, siendo sus características agroecológicas las descritas en el anexo adjunto (fs. 4), a saber:

ZONA	INTA	TEXTURA	SALINIDAD	CAPA FREATICA	RELIEVE	CLIMA
A1	311	Franco a Franco Arcilloso	Moderadamente Salino	Capa Superficial	Subnormal	Perh. Húmedo
A1	312	Arcilloso	Salino	Río	Subnormal	Perh. Húmedo
A2	611	Franco a Franco Arcilloso	Moderadamente Salino	Capa Superficial	Subnormal	Húm.-Subhúm.
A2	612	Arcilloso	Salino	Río	Subnormal	Húm.-Subhúm.
B1	131	Franco a Franco Arcilloso	Moderadamente Salino	Capa Superficial	Subnormal	Húm.-Subhúm.
B1	132	Arcilloso	Salino	Río	Subnormal	Húm.-Subhúm.
B2	411	Franco a Franco Arcilloso	Moderadamente Salino	Capa Superficial	Subnormal	Subhúm-Seco
B2	412	Arcilloso	Salino	Río	Subnormal	Subhúm-Seco
B3	251	Franco a Franco Arcilloso	Moderadamente Salino	Capa Superficial	Subnormal	Semiár-Arido
B3	252	Arcilloso	Salino	Capa Salina	Subnormal	Semiár-Arido
B3	253	Arcilloso	Muy Salino	Río	Subnormal	Semiár-Arido
C1	441	Franco a Franco Arcilloso	Moderadamente Salino	Capa Superficial	Subnormal	Subhúm-Seco
C1	442	Arcilloso	Salino	Río	Subnormal	Subhúm-Seco
C2	471	Franco a Franco Arcilloso	Moderadamente Salino	Sin Capa	Subnormal	Semiárido
C2	472	Arcilloso	Salino	Sin Capa	Subnormal	Semiárido
C2	473	Arcilloso	Muy Salino	Río	Subnormal	Semiárido
C3	491	Franco a Franco Arcilloso	Moderadamente Salino	Sin Capa	Subnormal	Semiárido
C4	561	Franco a Franco Arcilloso	Salino	Embalse y Ríos	Subnormal	Semiár-Arido
D	601	Franco arenoso	No salino - Lev salino	Sin Capa	Normal	Semiár-Arido
D	602	Franco arenoso	No salino - Lev salino	Río	Subnormal	Semiár-Arido
E	592	Franco arcilloso pedregoso	No salino	Río	Subnormal	Semiár-Arido
F	582	Franco arcilloso pedregoso	No salino - Lev salino - Msal	Río	Subnormal	Arido
H	571	Franco arcilloso pedregoso	No salino	Capa Superficial	Subnormal	Perh. Húmedo
H	572	Franco arcilloso pedregoso	No salino	Río	Subnormal	Perh. Húmedo

A fin de efectuar un cálculo valuatorio que refleje acabadamente el principio de relatividad de los valores fiscales, el Departamento Valuación propone los factores correctores que el CFI adoptó en ocasión del Catastro Económico llevado a cabo en los años 1966-1967, los cuales serán aplicados a los valores unitarios básicos óptimos para las zonas o subzonas agroecológicas que correspondan:

- Zona ribereña a ríos o cursos naturales de agua y embalses: 0,10 (10%)**
- Afloramiento de salitre: 0,05 (5%)**
- Salitrales negros, espejos de agua: 0,01 (1%)**

La aplicación de estos coeficientes correctivos, previstos en el artículo 6º inciso a) de la Ley N° 7971, se efectuará en idénticas circunstancias y en la modalidad contemplada para los casos de masas boscosas naturales.-

En ambos casos, una vez efectuada la inspección y con el informe producido por el Departamento Valuación se solicitará el dictado de la pertinente resolución, en la cual quedará debidamente plasmado los motivos por los cuales se efectuó el ajuste valuatorio.-

VALUACION FISCAL RURAL MINIMA

La determinación de la valuación fiscal de la tierra libre de mejoras de una parcela rural, según la nueva metodología valuatoria, surge como aplicación de la expresión:

Valuación tierra (\$) = Sup. de parcela (Ha) x VUB (\$/Ha) x Factor de ajuste

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

Al efectuar los cálculos para parcelas cuyas superficies son menores a una hectárea, surgen valores carentes de significado físico.-

Por tal motivo sería aconsejable establecer como valuación mínima para la tierra rural libre de mejoras el correspondiente al valor unitario básico (VUB) correspondiente a cada zona agroecológica ajustado por el factor que surja de las características agroecológicas.-

Que la Dirección General comparte el criterio sustentado por el Departamento Valuación, según informe del Ing. Juan Carlos Hugo Jiménez Santillán, razón por la cual resulta procedente el dictado de resolución a los fines de instrumentar la metodología valuatoria propuesta.-

Por Ello

EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO

R E S U E L V E :

ARTICULO 1º: AMPLIAR el alcance de lo dispuesto mediante Resolución Nº 151/2006, y en virtud de la propuesta realizada por el Departamento Valuación mediante Expte. Nº 15406/377-2007, **APROBAR la METODOLOGIA VALUATORIA RURAL** determinada para los casos de: MASAS BOSCOSAS NATURALES NATIVAS, ZONAS CON CARACTERISTICAS AGROECOLOGICAS DIFERENCIALES y VALUACION FISCAL RURAL MINIMA, de conformidad con los fundamentos y aconsejamiento resultante del Visto y los Considerandos que anteceden.-

ARTICULO 2º: COMUNIQUESE a los Colegios de Agrimensores – Ingenieros – Escribanos, a todos los Departamentos y Divisiones de la Dirección General de Catastro, a la Dirección General de Rentas -Inmobiliario, y al Público en General mediante transparentes colocados en la Dirección General de Catastro, y publíquese en el Boletín Oficial.-

ARTICULO 3º: ARCHIVESE en Secretaría General Administrativa.-