

**DIRECCION GENERAL DE CATASTRO
TUCUMAN**

San Miguel de Tucumán, 14 de Mayo de 2008.-

**RESOLUCION Nº 615/2008
EXPTE. Nº 10100/377-2008
Agregado Expte. Nº 11168/377-2008**

V I S T O :

La necesidad de establecer criterios objetivos en materia valuatoria, para la determinación del valor de la tierra libre de mejoras de las parcelas pertenecientes a barrios cerrados y clubes de campo ; y

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

Que la metodología valuatoria vigente, aprobada por Resolución Nº 151/2006, no contempla la aplicación de técnicas específicas para determinar el valor de la tierra de las parcelas resultantes de estas urbanizaciones especiales.-

Que en ese sentido la adopción de una metodología específica apunta a resolver conflictos provenientes de la utilización de criterios valuatorios no aplicables a estos inmuebles, en particular en lo referido al lote tipo o normal, como así también en la utilización de coeficientes correctivos frente fondo, de forma y superficie, los cuales no reflejan la realidad de un mercado inmobiliario particular.-

Que por el artículo 6º de la Ley Nº 7971 se establece que el valor de la tierra libre de mejoras en los inmuebles urbanos, se determinará a partir de un Valor Unitario Básico referido a un inmueble tipo -o normal-, el cual será corregido por coeficientes de ajuste según forma, dimensiones y ubicación. El valor obtenido, aplicado a la superficie de cada parcela determinará su valuación.-

Que el lote normal o tipo adoptado para la provincia corresponde a una parcela de 8 metros de frente por 40 metros de fondo (320 m2) cuando la misma está ubicada en las Secciones Catastrales 1-2-3 y 4 de San Miguel de Tucumán, y de 10 metros de frente por 30 metros de fondo (300 m2) para las restantes localizaciones.-

Que se hace necesario establecer el criterio que debe regir, para la confección del avalúo inmobiliario en estos casos, en salvaguarda de la equidad que debe prevalecer en las valuaciones fiscales, teniendo en cuenta que los lotes normales o tipo para estos emprendimientos urbanísticos son diferentes a los antes señalados.-

Que en la elaboración de esta variante de la metodología valuatoria ya aprobada, se ponderaron entre otras una serie de variables como valor de mercado, características del fraccionamiento, servicios, etc., considerándose además en el análisis normas específicas aplicadas en otras jurisdicciones.-

Que por otra parte los valores unitarios vigentes son los aprobados por Decreto del PE Nº 2453/3(ME) de fecha 11 de Setiembre de 2001, valores que fueron puestos en vigencia a partir del corriente año mediante Decreto Nº 251/3 de fecha 06/11/2007.-

Que dichos valores fueron determinados en el año 1997 en oportunidad de un estudio efectuado por AGRIMENSORES DEL TUCUMAN S.H. - NIP S.A. (UTE), consultora contratada para la actividad Revalúo General Inmobiliario, llevado a cabo en el marco del programa REESTRUCTURACION DEL SISTEMA CATASTRAL con financiamiento del BIRF.-

Que desde la fecha de la determinación de estos valores unitarios, se han producido numerosos emprendimientos urbanísticos de los aquí considerados, realizándose importantes obras de infraestructura, situación que no fue contemplada al momento que la consultora mencionada realizó los estudios pertinentes.-

Que los valores de mercado de los terrenos de Barrios Cerrados y Clubes de Campo son en general, superiores a los ubicados en el entorno de los mismos.-

Que es necesario mantener el criterio de relatividad de valores para la confección del avalúo inmobiliario, en salvaguarda de la equidad que debe prevalecer en las valuaciones fiscales.-

Que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 13º inc. 4 de la Ley 7971, la Dirección General de Catastro fijará, por cambio de los niveles de infraestructura, nuevos valores unitarios básicos.-

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

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

Que la Dirección General de Catastro está facultada a dictar las normas necesarias para la efectiva aplicación de la Ley Nº 7971, resultando en consecuencia pertinente el dictado de una resolución ampliatoria de la citada precedentemente.-

Que a tal efecto el presente acto administrativo constituye instrumento complementario y ampliatorio de la Resolución Nº 562/2008 que fuera dictada en fecha 08/05/2008 como ampliatoria de la Resolución Nº 151/2006.-

Por Ello

EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO

RESUELVE:

ARTICULO 1º: Considerérese alcanzados por la presente resolución los emprendimientos denominados Barrios Cerrados y Clubes de Campo que se indican a continuación, asignándoseles a los mismos, a partir del año 2009, los siguientes valores unitarios básicos (VUB) para la tierra libre de mejoras.-

DEPARTAMENTO	DENOMINACION	DOMICILIO	VUB (\$/m2)
Yerba Buena	JOCKEY CLUB	Av. Pte. Perón esq. Bascary	130
"	LAS COLINAS I	Bascary 850	90
"	LAS COLINAS II	Bascary 850	90
"	MARTI COLL (MARCOS PAZ CONSTRUCTORA)	Lamadrid y Rubén Darío	90
"	NUEVO COUNTRY DEL GOLF	Catamarca y San Lorenzo	80
"	BERTOLA Y GARCIA ZAVALIA (Y. BUENA GOLF COUNTRY CLUB)	San Luis y Sarmiento (SO)	90
"	EL TIPAL - LOMAS DE IMBAUD	Avda. Aconquija Km 12.5	40
"	LAS VICTORIAS	Chubut 3000	70
"	LOS AROMOS	Av. Solano Vera 1100	70
"	LAS YUNGAS	Mendoza 3100	110
"	LOS AZAHARES	La Rioja 3300	70
"	LA DELFINA	Mendoza 2400	60
"	LA RINCONADA	La Rioja 200	60
"	CASA DE CAMPO	Mendoza 2100	60
"	CONOCIA S.A. (GATINSKY)	Anzorena esq. San Luis	60
"	CONOCIA S.A. (GATINSKY)	Lamadrid esq. Ricardo Quintana	60
"	RINCON DEL SOL I	Sarmiento 2708	60
"	RINCON DEL SOL II	Sarmiento 2800 esq. Pablo Rojas Paz	60
"	CASCO VIEJO	Boulevard 9 de Julio 1650	60
"	QUINTA ANZORENA	Anzorena 650	60
"	UNION DE TRABAJADORES DEL INSSJP	Sarmiento 2850	60
"	LOMAS DE YERBA BUENA	Sarmiento 3000	60
"	MIRAFLORES	Italia 2900	60
"	TERRAZAS DE SAN JOSE	Moreno 898	60
"	EL PEDEMONTE S.A.	La Rioja 3000	60
"	LAS ROSAS	Av. Pte. Perón 800	70
Tafí Viejo	EL SIAMBON COUNTRY CLUB	El Siambon - Ruta Provincial Nº 341	7
"	LAS TUQUITAS	Las Tipas - Ruta Provincial Nº 341 Km 14	8
El Manantial- Lules	LOS ALAMOS	La Rioja 200	40
"	LOMAS DEL CERRO	Calle sin nº	30
"	PEDEMONTE	Av. Solano Vera 1202	70
"	LA LOMA TENIS	Av. Solano Vera esq. Camino de Sirga 310	70
"	LA CAÑADA	San Martín 1650 esq. Camino de Sirga	70
"	DEL PILAR	Av. Solano Vera 1800	70

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

(Resol. N° 615/2008 - Hoja 3)

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

ARTICULO 2º: Fijase en uno (1), para el cálculo del valor fiscal de la tierra libre de mejoras, de las parcelas pertenecientes a los denominados clubes de campo, barrios cerrados o similares, el coeficiente de ajuste previsto en el artículo 6º inciso a) de la Ley N° 7971.-

ARTICULO 3º: 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 m2.-

ARTICULO 4º: La presente resolución es ampliatoria de la N° 151/2006, y constituye instrumento complementario y ampliatorio de la Resolución N° 562/2008 dictada en fecha 08/05/2008.-

ARTICULO 5º: Comunicar de lo resuelto al Area Sistemas, Departamento Valuación, Departamento Agrimensura y División Régimen Catastral.-

ARTICULO 6º: Cumplido, archívese.-