

**DIRECCION GENERAL DE CATASTRO  
TUCUMAN**

San Miguel de Tucumán, 05 de Junio de 2008.-

**RESOLUCION Nº 835/2008  
EXPTE. Nº 13069/377-2008**

**VISTO :**

La necesidad de establecer criterios objetivos en materia valuatoria, para la determinación del valor de la tierra libre de mejoras de las parcelas ubicadas en las plantas urbanas de la provincia ; y

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

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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) para las restantes localizaciones.-

Que esa diferenciación fue propuesta en oportunidad del 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 la metodología valuatoria vigente, aprobada por Resolución Nº 151/2006, contempla esa situación.-

Que existen numerosas localidades -ciudades, pueblos y villas- donde el lote o parcela normal es de 8m de frente por 40m de fondo.-

Que hasta el año 2007, en los cálculos valuatorios efectuados en las zonas urbanas de toda la provincia se utilizó únicamente la tabla correctiva frente fondo para un lote tipo de 8m de frente por 40m de fondo.-

Que en este sentido la adopción de una metodología diferencial para el cálculo valuatorio de la tierra libre de mejoras genera inconsistencias en las zonas de frontera de las secciones catastrales 1-2-3 y 4 de San Miguel de Tucumán, resultando además una potencial fuente de errores.-

Que la citada tabla correctiva será también de aplicación para aquellas parcelas ubicadas en áreas urbanas amanzanadas y cuya superficie supere a las resultantes de las relaciones frente fondo, debiéndose aplicar en esos casos los valores mínimos previstos en la tabla.-

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, priorizando el concepto de estandarización por encima de la precisión en la determinación valuatoria.-

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

**(Resol. Nº 835/2008 - Hoja 2)**

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

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.-

**Por Ello**

**EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO**

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

**ARTICULO 1º:** Adoptar para el cálculo del valor fiscal de la tierra libre de mejoras, de las parcelas pertenecientes a las plantas urbanas de la provincia, los coeficientes de ajuste -previsto en el artículo 6º inciso a) de la Ley Nº 7971- resultantes de aplicar el concepto frente fondo para un lote normal o tipo de 8m de frente por 40m de fondo.-

**ARTICULO 2º:** Las parcelas ubicadas en áreas urbanas amanzanadas, cuya superficie supere los límites de la relación frente fondo de la tabla de coeficientes de ajuste antes indicada, se les aplicará el valor mínimo correspondiente.-

**ARTICULO 3º:** La presente resolución es ampliatoria de la Nº 151/2006, dictada en oportunidad de aprobarse el Manual de Valuaciones.-

**ARTICULO 4º:** Comunicar de lo resuelto al Area Sistemas, Dpto. Valuación, Dpto. Agrimensura y División Régimen Catastral.-

**ARTICULO 5º:** Cumplido, archívese.-