

LEY N° 8.672
DE
VALUACIONES

Art. 1°.- La valuación parcelaria es el justiprecio de los bienes inmuebles, obtenidos mediante el conjunto de los actos administrativos dispuestos para tal fin. Este justiprecio servirá de base para la determinación de los montos imponibles de aquellas obligaciones fiscales que expresamente lo determinaren y para su utilización con fines públicos o privados en remisión a las normas legales que así lo establecieren.

CLASIFICACION DE PARCELAS

Art. 2°.- A los efectos valuatorios, las parcelas se clasifican en urbanas, subrurales y rurales. La Dirección de Catastro realizará la clasificación precitada de los bienes inmuebles existentes en el territorio provincial y la individualización de los mismos mediante un sistema de nomenclación, teniendo en cuenta las especificaciones contenidas en los artículos siguientes.

Art. 3°.- PARCELAS URBANAS: Se consideran parcelas urbanas a las que se encuentran ubicadas dentro de los límites de las plantas urbanas de los Municipios y Juntas de gobierno, o en aquellos planos oficiales registrados o aprobados por la Dirección de Catastro de los trazados de pueblos y colonias donde se encuentre delimitadas dichas plantas. Asimismo, se considerarán como parcelas urbanas a loteo o situaciones de hecho existentes que integren manzanas o unidades equivalentes. El Poder Ejecutivo fijará una superficie de tierra máxima para clasificar como urbanas a las parcelas que no cumplan con la condición de ubicación señaladas en el párrafo precedente. Corresponderá igual clasificación a aquellas parcelas que no cumpliendo con la condición de ubicación y tamaño, se destinen a comercio, industrias, vivienda rural, viviendas suntuosas y viviendas que no siendo suntuosas sirvan de alojamiento transitorio de los propietarios para descanso o distracción, siempre que no estuvieran acompañadas de alguna explotación agropecuaria.

Art. 4°.- PARCELAS SUBRURALES: Se consideran parcelas subrurales a las que se encuentran ubicadas dentro de los ejidos municipales, no se clasifiquen según el artículo anterior, y no superen una superficie máxima, la que será fijada por el Poder Ejecutivo en cada Municipio.

Art. 5°.- PARCELAS RURALES: Se consideran parcelas rurales todas aquellas que de acuerdo a los artículos anteriores no estén encuadradas en la categoría de urbanas y subrurales.

DE LA DETERMINACION DE LAS VALUACIONES

Clasificación

Art. 6°.- La valuación de los inmuebles podrá efectuarse en forma independiente para parcelas urbanas, subrurales o rurales. Asimismo dentro de cada una de estas clasificaciones podrán llevarse a cabo valuaciones pro sectores jurisdiccionales, administrativos o técnicos y/o características intrínsecas parcelarias. Las valuaciones de las parcelas que no resultaren afectadas por la aplicación de las valuaciones sectorizadas autorizadas por el párrafo precedente, podrán mantenerse según el sistema valuatorio anterior legalmente vigente, o ser el producto de la combinación de éste y de la nueva metodología que se aplique en función de la presente. El Poder Ejecutivo dispondrá la fecha en que deben realizarse las valuaciones de los inmuebles y determinará los sectores jurisdiccionales y/o características intrínsecas parcelarias.

Art. 7°.- Será materia de justiprecio en cada parcela, la tierra, edificios, sus obras accesorias, instalaciones y otras mejoras efectuadas a la misma, complementarias de su destino o explotación.

Art. 8°.- La valuación de cada parcela será la resultante de la suma del valor asignado a la tierra libre de mejoras y el valor de las mejoras.

Valor de la tierra libre de mejoras

Art. 9°.- Para determinar el valor de la tierra libre de mejoras se procederá en función del siguiente esquema:

- a) Para las parcelas urbanas, su valor resultará de la aplicación de coeficientes de ajuste según forma, dimensiones y ubicación de las mismas, respecto a un valor unitario básico por metros cuadrados, determinado para un lote tipo, ubicado en cada frente de manzana o unidad equivalente, de acuerdo al valor medio de mercado en la zona. Los valores resultantes aplicados a las superficies de las parcelas determinarán su valuación.
- b) Para las parcelas subrurales su valor resultará de la aplicación de coeficientes de ajustes según características edafográficas de las mismas, respecto a un valor unitario básico por hectárea determinado para un predio de aptitud edafográfica óptima, de acuerdo al valor medio de mercado en la zona. Los valores resultantes aplicados a las superficies de las parcelas determinarán su valuación.
- c) Para las parcelas rurales se dividirá el territorio provincial en zonas de características ecológicas-económicas uniformes; pudiendo producirse creación de nuevas zonas, unificación y/o supresión de las existentes en función de los estudios técnicos que se realicen a efectos de su ajuste y perfeccionamiento. Para cada una de las zonas resultantes se determinará un valor unitario básico que resultará de capitalizar al tipo 100/1 el valor del promedio de las rentas correspondientes a los predios que caracterizan a las mismas por su frecuencia, dimensión, uso del suelo, nivel tecnológico y forma en que se combinan las actividades productivas en las que el suelo tiene importancia como factor de producción. Las rentas que hace referencia el párrafo anterior se calcularán teniendo en cuenta rendimientos físicos y precios de último quinquenio inmediato anterior al año en que se disponga la vigencia de las valuaciones. Para cada zona se calculará la superficie necesaria para que las Unidades productivas se encuentren en equilibrio sin retribuir el factor tierra. Una vez halladas las mismas, se determinará cuál es la renta que corresponde a una explotación en la zona en la que el equilibrio en el uso de los factores demandó mayor superficie, y aplicando principios de renta diferencial se llega a determinar los valores de renta en las demás zonas de la Provincia. Los valores unitarios básicos correspondientes a las aptitudes medias de cada una de las zonas resultantes, serán incrementadas hasta valores óptimos correspondientes a las aptitudes máximas al ser afectadas por coeficientes de corrección que serán a la inversa de las aptitudes medias. Estos valores óptimos, corregidos por coeficientes de ajuste según características edafográficas y de ubicación de las parcelas, aplicados a las superficies de las mismas determinarán sus valuaciones.

Valor para las mejoras

Art. 10°.- Para determinar el valor de las mejoras se aplicará el método de costos de reposición presente, para lo cual se procederá en función del siguiente esquema en el caso de los edificios y sus obras accesorias e instalaciones. Se dividirá el territorio provincial en zonas de acuerdo al nivel de costos medios. Para cada una de las zonas de costos medios resultantes se determinarán valores unitarios básicos según destinos y características constructivas. Los valores básicos a que hace mención el apartado anterior resultarán de promediar los costos de los mismos. Estos valores unitarios básicos, corregidos por coeficientes de depreciación según antigüedad y estado de conservación aplicados a la superficie de las mejoras, determinarán su valuación.

DE LA DETERMINACION DE VALORES UNITARIOS BASICOS

Elaboración

Art. 11°.- Los valores unitarios básicos a que aluden los incisos a) y b) del artículo 9° y 10° serán elaborados por la Dirección de Catastro o por las respectivas municipalidades o juntas de gobierno, con la supervisión de la primera. Los valores unitarios básicos a que alude el inciso c) del artículo 9° serán elaborados por el área específica de la Secretaría Ministerial de Asuntos Agrarios.

Aprobación

Art. 12°.- El Poder Ejecutivo fijará la mecánica y la fecha que deberán tenerse en cuenta para la aprobación de los valores unitarios básicos, los que podrán ser actualizados hasta la puesta en vigencia de las valuaciones fiscales. A tales efectos, la Dirección de Catastro, o en su caso, el área específica de la Secretaría Ministerial de Asuntos Agrarios, sugerirán al Poder Ejecutivo los valores unitarios básicos o los coeficientes de actualización de los valores unitarios básicos respecto a los del año anterior, a efectos de la aprobación de los mismos.

Art. 13°.- El Poder Ejecutivo realizará la aprobación de las zonas, valores unitarios básicos, coeficientes citados en los artículos 9° y 10° y fijará la fecha de vigencia de las valuaciones fiscales.

DE LA INFORMACION PARCELARIA PARA DETERMINAR VALUACIONES

Sistemas posibles

Art. 14°.- La valuación de los inmuebles será practicada por la Dirección de Catastro en base a declaraciones juradas que presentarán los responsables o de oficio. También podrá efectuarse total o parcialmente mediante la aplicación combinada de ambos sistemas. Si se efectuara mediante declaraciones juradas, éstas deberán ser presentadas por los propietarios. Asimismo, podrán realizarla los poseedores a título de dueño. Las declaraciones juradas se presentarán en oportunidad y con la forma que disponga el Poder Ejecutivo y contendrán los datos referidos al inmueble que sean requeridos al disponerse la valuación. Ante la falta de la declaración jurada o en caso de su presentación incompleta, la Dirección de Catastro deberá determinar la valuación fiscal del inmueble, en base a datos que posea. Asimismo la Dirección de Catastro podrá verificar las declaraciones juradas para comprobar su exactitud. Si las valuaciones se efectuaren de oficio, serán practicadas con la intervención y control de la Dirección de Catastro, quien fijará en base a los valores unitarios básicos que resulten de la aplicación de las normas contenidas en los artículos 9°, 10°, 11° y 13° y

al relevamiento de datos y características de las parcelas; la valuación definitiva de las mismas.

Rectificaciones y controles en declaraciones juradas

Art. 15°.- Los responsables de la presentación de las declaraciones juradas, podrán rectificarla en caso de error de cálculo o concepto. La rectificación estará sujeta a la comprobación de los datos declarados por parte de la Dirección de Catastro en baso a los elementos o datos que posea y con los que requiera del presentante, pudiendo admitir la declaración bajo juramento cuando resulte dificultosa la acreditación de los datos que se rectifican. La Dirección de Catastro podrá delegar en las Municipalidades o Juntas de Gobierno las facultades de comprobación de los datos declarados a que alude el párrafo anterior. La Dirección de Catastro podrá de oficio, rectificar la valuación de los inmuebles cuando aquella resulte incorrecta por haberse fundado en datos erróneos contenidos en la última declaración jurada, presentada por los responsables o considerados en las determinaciones de oficio realizadas anteriormente, notificando en todos los casos a los contribuyentes en el domicilio denunciado, o la Delegación de Rentas donde se encuentra empadronado el inmueble y, en los casos que corresponda a la Dirección General de Rentas.

DE LA NOTIFICACION, VIGENCIA Y MODIFICACIONES EN LAS VALUACIONES

Notificación

Art. 16°.- La notificación de las valuaciones fiscales a los contribuyentes se efectuará mediante la difusión de los padrones que las contengan por primera vez. Se considerará que la difusión de los padrones opera el día en que los mismos son puestos a disposición de los contribuyentes en las oficinas que la Dirección General de Rentas habilite para tal fin. La Dirección General de Rentas indicará la fecha a partir de la cual los padrones estarán a disposición de los contribuyentes en cada una de las oficinas habilitadas. La notificación de las rectificaciones de las valuaciones fiscales practicadas de oficio o como consecuencia de la rectificación de declaraciones juradas, y de las modificaciones de las valuaciones fiscales autorizadas por el artículo siguiente se considerarán operadas conforme lo dispuesto en el párrafo precedente mediante la difusión de los padrones que las contengan por primera vez, excepto en los casos que el contribuyente hubiera sido notificado con anterioridad.

Modificaciones y Vigencia

Art. 17°.- Las valuaciones de los inmuebles no serán modificadas hasta las siguientes valuaciones que el Poder Ejecutivo disponga, salvo en los siguientes casos:

- a) Cuando se modifique el estado parcelario de los inmuebles por documentaciones de mensuras registradas en la Dirección de Catastro por desgloses, subdivisión, unificación y subparcelación para sometimiento al régimen de propiedad horizontal. En tales casos la valuación de cada parcela se determinará de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9° y 10°, tomando como valores unitarios básicos los establecidos en la última valuación.
- b) Cuando se produzcan incorporaciones y/o supresión de mejoras por declaración jurada.
- c) Por presentación de los contribuyentes rectificando declaraciones juradas o solicitando verificación de los avalúos fiscales.
- d) Por rectificaciones de valuaciones realizadas de oficio por la Dirección de Catastro sin existir tramitaciones iniciadas por los contribuyentes.

- e) Por modificación de zonas o de límites jurisdiccionales, coeficientes de ajuste y/o depreciación y valores unitarios básicos o actualización de los mismos, según lo dispuesto en el artículo 13°.

Las nuevas valuaciones que surjan de la aplicación de los incisos a) y b) tendrán vigencia a partir de la fecha de registro de las respectivas documentaciones de mensura o de acuerdo a información obrante en la declaración jurada presentada. Las valuaciones que surjan por aplicación del inciso c) reemplazarán a las vigentes a partir del momento de presentación de las nuevas declaraciones juradas.

Las nuevas valuaciones que se determinen conforme al inciso d) tendrán vigencia retroactiva hasta la fecha fijada para la prescripción de los tributos.

Las valuaciones que surjan de la aplicación del inciso e) tendrán vigencia a partir de la fecha que disponga el Poder Ejecutivo.

DE LA VIA RECURSIVA

Casos no recurribles

Art. 18°.- No serán susceptibles de recurso alguno, salvo por error de hecho:

- a) Los valores unitarios básicos, según surjan de la aplicación de los artículos 9° y 10° y aprobados por el Poder Ejecutivo según el artículo 13°.
- b) Los coeficientes de ajustes y de depreciación obtenidos por aplicación de los artículos 9° y 10° y aprobados por el Poder Ejecutivo según el artículo 13°.
- c) Los coeficientes de actualización de los valores unitarios básicos que se obtengan por aplicación del artículo 13°.
- d) La clasificación parcelaria dispuesta en el artículo 2°.
- e) Las delimitaciones zonas que por aplicación del artículo 9° apruebe el Poder Ejecutivo por el artículo 13°.
- f) La ubicación parcelaria zonal.

Los recursos que se interpongan por presunción de errores de hecho, deberán efectuarse ante la Dirección de Catastro, quien dispondrá la producción de la prueba que estime pertinente, aunque no haya sido ofrecida, y elevará las actuaciones a resolución del Poder Ejecutivo, emitiendo opinión sobre su procedencia formal y material. La elevación de las actuaciones se efectuará dentro de los 30 días de recibido el recurso, prorrogables por un término igual.

Recurso de revocatoria

Art. 19°.- Las valuaciones fiscales de los inmuebles, rectificaciones y el rechazo de las rectificaciones de declaraciones juradas, serán susceptibles de recurso de revocatoria ante la Dirección de Catastro. Por esta vía no podrán recurrirse los actos enumerados en el artículo anterior. El plazo para la interposición del recurso será de quince días, a partir de la notificación efectuada, salvo que la misma se hubiere operado mediante la difusión de padrones, en cuyo caso será de cuarenta y cinco días. Con la interposición del recurso, el recurrente ofrecerá la prueba de que intente valerse agregando la documental que obre en su poder. La Dirección de Catastro dispondrá la producción de la prueba que estime pertinente, aunque no haya sido ofrecida y dictará resolución.

Recurso de Apelación

Art. 20°.- Contra la resolución del recurso de revocatoria establecida en el artículo anterior, procederá el de apelación ante el área Ministerial de la cual depende orgánicamente la Dirección de Catastro. El recurso se interpondrá ante la Dirección de Catastro en el término de quince días de notificada la resolución recurrida. No podrán ofrecerse nuevas pruebas, excepto de hechos posteriores o documentos que no pudieron

presentarse al interponer el recurso de revocatoria. Recibido el recurso de apelación la Dirección de Catastro procederá a considerar el cumplimiento de los requisitos formales de admisibilidad y en casos de incumplimiento, mediante resolución fundada tendrá el recurso por no presentado. Si el recurso fuere formalmente procedente dispondrá la producción de la prueba que autoriza el párrafo precedente si hubiera sido ofrecida y remitirá las actuaciones al Ministerio opinando sobre los fundamentos y petición del recurrente y sobre la procedencia material del recurso. La resolución del recurso de apelación no será recurrible en sede administrativa.

Condiciones para la vía recursiva

Art. 21°.- Los recursos de revocatoria y apelación previsto en esta ley revestirán carácter devolutivo y su interposición no obstará la producción de los efectos de la valuación fiscal que se cuestione.

De la obligación de denunciar modificaciones

Art. 22°.- Los propietarios de inmuebles o poseedores a título de dueño estarán obligados a denunciar, dentro de los sesenta días de producido, cualquier modificación del estado parcelario y económico que se produjera en las parcelas de su propiedad o posesión.

DE LAS MULTAS

Art. 23°.- El incumplimiento de las obligaciones previstas en los artículos 14° y 22° de esta Ley será motivo de la aplicación de multas por parte de la Dirección de Catastro de acuerdo a las siguientes pautas:

- a) La no presentación de las declaraciones juradas dentro de los términos que el Poder Ejecutivo disponga para tal fin, determinará la aplicación de una multa equivalente al dos (2%) por ciento de la valuación fiscal del inmueble del cual se haya omitido la presentación de la declaración jurada. Esta multa se multiplicará por la cantidad de años que resulten desde el momento de su detección hasta el año en que legalmente hubiera correspondido la vigencia de la valuación del inmueble.
- b) La no concordancia de información entre la declarada por los responsables y la que realmente corresponda de acuerdo a las características del bien inmueble detectada por la aplicación del artículo 14°, determinará la aplicación de una multa. Cuando de la declaración jurada resulte una valuación fiscal menor que la que efectivamente correspondiere esta multa será equivalente al 2% de la diferencia que resulte entre la valuación fiscal determinada en base a la información suministrada por los responsables y la correcta correspondiente al año en que se detecte la discordancia. Esta diferencia se multiplicará por la cantidad de años o fracción que resulten desde la vigencia de la valuación que originó la presentación de la declaración jurada hasta el año de su detección.

Art. 24°.- Las multas previstas en el artículo anterior se actualizarán desde el momento de la notificación al contribuyente hasta la fecha de su efectivo pago, de acuerdo a las previsiones del Código Fiscal.

Art. 25°.- Las multas que fija esta Ley son independientes de las establecidas en la legislación fiscal por el incumplimiento en el pago de los impuestos.

Art. 26°.- La Dirección de Catastro evaluará las causales que se presenten con motivo del no cumplimiento de las disposiciones de los artículos 14° y 23° de esta Ley en relación a

la correspondencia o no de la aplicación de las multas dispuestas por el artículo 23° de la presente.

DE LAS ENTIDADES Y ORGANISMOS INTERVINIENTES

Art. 27°.- El Poder Ejecutivo establecerá las pautas de participación de las entidades intermedias que tengan relación directa con lo estipulado en la presente Ley.

Art. 28°.- Los diferentes organismos provinciales como así también las Municipalidades y Juntas de Gobierno estarán obligadas a colaborar con la Dirección de Catastro en las tareas de valuación general, mantenimiento y actualización de las mismas.

Art. 29°.- La Dirección de Catastro mantendrá permanentemente actualizado el registro de valuaciones, debiendo comunicar las mismas así como las modificaciones que se operen, a la Dirección General de Rentas en el tiempo y forma que se establezca.

DE LOS CASOS PARTICULARES

Art. 30°.- El Poder Ejecutivo podrá delegar en la Dirección de Catastro la atención y solución de situaciones puntuales específicas que se generen con motivo de la aplicación de la presente Ley.

Art. 31°.- En los casos de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal la valuación deberá referirse a cada una de las unidades funcionales y/o complementarias que los componen.

DE FORMA

Art. 32°.- Derógase el Decreto Ley N° 6426/79, ratificado por Ley N° 7735.

Art. 33°.- Las disposiciones de esta Ley entrarán en vigencia el 1° de Enero de 1.993 y serán aplicables a las valuaciones fiscales determinadas de conformidad con regímenes anteriores.

Art. 34°.- Facúltase al Poder Ejecutivo a dictar la norma reglamentaria de la presente Ley.