

San Miguel de Tucumán, 06 de Mayo de 2016.-

RESOLUCION N° 754/2016.-
EXPEDIENTE N° 6712/377-2016.-

VISTO:

Que mediante expediente de referencia el Departamento Valuación propone como VUB el importe de **120 \$/m2 (Pesos: Ciento Veinte por metro cuadrado)** según Decreto N° 251/3, de la tierra libre de mejoras para el inmueble identificado con el Padrón N° 4.677.628 ; y

CONSIDERANDO:

Que sobre el inmueble arriba identificado se encuentra emplazado el emprendimiento urbanístico denominado PRADERAS RESORT TUCUMAN, con acceso por calle Bascary, 400 m al Norte de su intersección con Avda. Presidente Perón en jurisdicción de la Municipalidad de Yerba Buena.-

Que el Departamento Valuación informa con fecha 12 de Abril de 2016 que se encuentra realizando un profundo análisis de todas las zonas suburbanas o de la periferia de las ciudades y poblaciones importantes, es decir de aquellas que se encuentran en un franco y permanente proceso de transición del uso del suelo, de rural a urbano.-

Que del citado análisis surge que se detectaron situaciones como la parcela con acceso por calle Bascary, 400 m al norte de su intersección con Avda. Presidente Perón en jurisdicción de la municipalidad de Yerba Buena identificada con el Padrón N° 4.677.628. La misma está actualmente valuada con categoría urbano con un VUB de \$ 30 el metro cuadrado que actualizado mediante los diversos ajustes dispuesto por el Poder Ejecutivo resulta un valor de \$ 103,94 y que presenta las siguientes particularidades: venta de fracciones de terrenos bajo la denominación de PRADERAS RESORT TUCUMAN dentro del plan de urbanización ; desarrollo de infraestructura interna para uso urbano-residencial cerrado ; portería, caminería pavimentada, aminities y área reservada para Hotel Boutique.-

Que dicho emprendimiento registra ventas de fracciones de terrenos bajo la denominación PRADERAS RESORT TUCUMAN dentro de un Plan de Urbanización no registrado en este organismo, a pesar de tener infraestructura para uso urbano-residencial-cerrado y cuenta con portería, caminería pavimentada, amenities con múltiples servicios: spa, gym, SUM, solárium, piscina, microcine exclusivo y área reservada para un Hotel Boutique.-

Que verificando las características del citado conjunto inmobiliario con la debida compulsa del avalúo total determinado a la fecha, esto es de once millones seiscientos setenta y nueve mil ciento dos con doce centavos (\$ 11.679.102,12), resulta insostenible el resultado de la actual valuación por no ajustarse tal valor al que correctamente debe asignársele según justiprecio de mercado tal como lo estipula la ley de valuación 7.971, discordando de tal modo la valuación asignada con la determinada para otros conjuntos inmobiliarios de similar naturaleza y ubicación, ej.: caso del Country Jockey Club, Las Yungas,

Que por otra parte, de la documentación fotográfica glosada en las presentes actuaciones obtenida por medio de vuelos bajo control digital surge la existencia de una expansiva infraestructura de servicios complementada con la construcción de diversas construcciones privadas ya concluidas entre las cuales merece destacarse por ejemplo la superficie cubierta del Club House, Semi Cubierta del Club House que ascienden a más de Mil Cien Metros Cuadrados (1.100 m2) con una piscina de 101,00 m2 de superficie con viviendas que reconocen una superficie de 450 m2 según se extracta de las copias glosadas a fs. 26 a 42 .-

Dr. FELIX MIGUEL HERRERO
DIRECTOR GENERAL
DIRECCION GENERAL DE CATASTRO

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

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

Que las valuaciones resultantes de la aplicación del Valor Unitario Básico propuesto, serán afectadas por el coeficiente 1,3755 conforme al Decreto 292/3 (ME) del 14-11-2011 ; por el coeficiente 1,25 conforme a Decreto N° 2909/3 del 31-10-2012 ; por el coeficiente 1,25 de acuerdo al Decreto 3512/3 del 04-11-2013 ; por el coeficiente 1,30 conforme Decreto N° 3488/ME del 13-11-2014 ; y por el coeficiente 1,24 conforme al Decreto N° 345/ME del 23-11-2015, lo que hace que el valor actualizado del terreno por metro cuadrado ascienda a la suma de \$ 415,74.-

Que el VUB propuesto para el citado inmueble, se realizó en base a un criterio de razonabilidad que garantiza la equidad tributaria, luego de valorar y ponderar los siguientes elementos: Nivel de Infraestructura – Servicios Urbanos – Grado de Consolidación – Valores de Mercado – Potencialidad de Expansión urbana en la zona circundante – Distancia al Núcleo Central de la Ciudad de Yerba Buena y San Miguel de Tucumán. También se tuvieron en cuenta los VUB asignados a emprendimientos importantes ubicados en las inmediaciones, tales como el Country del Jockey Club y el Barrio Privado Los Olivos.- Conforme lo previsto en Inc. 4 – Art. 13 de la Ley N° 7971 que estipula: “Por cambio en los niveles de infraestructura o de condiciones agroecológicas, que hagan necesario un nuevo estudio de los Valores Unitarios Básicos, a criterio de la Dirección General de Catastro.-


Que dicha Urbanización no registrada en Catastro, existe en los hechos, como se puntualizó ut supra y se encuentra Documentada entre otras con: 1) Boleto de Compraventa y su modificatoria adjunto de Fs. 18 a 22 – 2) Informe del Registro Inmobiliario de la Matrícula T – 49502, Fs. 15 y 16, en el Rubro 7 – Asiento 3 se inscribió el Boleto de Compraventa del Lote N° 144, a favor de Ana Cecilia Pesa – 3) Página de Internet “arquitectos asoc.com.ar/obras/obra3.html, que publicita la venta de los lotes – Fs. 11 – 4) Fotos aérea donde se muestra el fraccionamiento y las construcciones habidas a la fecha. Fs. 25 a 42 – 5) El nombre mismo dado al emprendimiento **PRADERAS RESORT TUCUMAN.-**

Que respecto al Rige Valuatorio, corresponde considerar el principio de legalidad consagrado en el Art. 3 inciso 1 del Código Tributario Provincial que dispone: Solo la Ley puede modificar o suprimir tributos, definir el hecho imponible, fijar la alícuota del Tributo y la base de su cálculo e indicar el sujeto pasivo. En base a lo expuesto y conforme lo determinado por la Ley de Valuaciones N° 7971 en su Art. 20 que dispone ...La Dirección General de Catastro no podrá realizar en forma retroactiva correcciones que modifiquen avalúos correspondientes a períodos precedentes, excepto lo prescripto en el inciso 3 del Art. 13 (Error). Si la corrección implica un beneficio para el contribuyente, la misma será retroactiva a la fecha en que se cometió el error, caso contrario, **se aplicará a partir de la fecha en que se efectúe dicha corrección y se notificará al interesado.-**

Que el mencionado Artículo tiene directa correlación con lo normado por el Art. 207 del Código Tributario que dispone: El aumento o disminución de las obligaciones tributarias emergentes de **modificación en la base imponible por mejoras o bajas introducidas en la propiedad**, serán gravadas conforme a la ley impositiva, a partir del período fiscal siguiente al de su incorporación o supresión.-

Que en el caso que nos ocupa la modificación de la valuación no encuadra en el Artículo 207 de la Ley Tributaria, Incorporación o supresión de mejoras (por mejoras o bajas introducidas en la propiedad), el cual a su vez pone como rige el del período fiscal siguiente al de su incorporación o supresión (Art. 207 del Código Tributario), encuadrando la modificación de la valuación en el Art. 13 Inc. 5 de la Ley 7971, concordante con el Art. 20 de la misma Ley... Los avalúos no podrán aplicarse en forma retroactiva salvo el caso del error, caso contrario se aplicará a partir de la fecha en que se efectúe dicha corrección y se notificará al interesado.-

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


DR. FELIX MIGUEL HERRER
DIRECTOR GENERAL
DIRECCION GRAL. DE CATASTROS

Que en consecuencia corresponde aplicar el nuevo VUB A PARTIR DE LA EMISION DEL ACTO DE CAMBIO DEL MISMO.-

Que por lo que antecede, Asesoría Letrada no encuentra óbices legales para que se dicte el pertinente Instrumento Resolutivo mediante el cual se asigne el VUB propuesto de 120 \$/m², con rige 2.016, a partir del acto de emisión del acto que autorice el cambio del mismo, el que será afectado por el coeficiente 1,3755 conforme al Decreto 292/3 (ME) del 14-11-2011 ; por el coeficiente 1,25 conforme a Decreto N° 2909/3 del 31-10-2012 ; por el coeficiente 1,25 de acuerdo al Decreto 3512/3 del 04-11-2013 ; por el coeficiente 1,30 conforme Decreto N° 3488/ME del 13-11-2014 ; y por el coeficiente 1,24 conforme al Decreto N° 345/ME del 23-11-2015, lo que hace que el valor actualizado del terreno por metro cuadrado ascienda a la suma de \$ 415,74 ; en un todo conforme a lo establecido por la Ley N° 7971 que en el Artículo 13 Inc. 4 establece "Modificación y actualización de Valores ; por cambios en los niveles de infraestructura o de condiciones agroecológicas que hagan necesario un nuevo estudio de los Valores Unitarios Básicos, a criterio de la Dirección General de Catastro.-

Que las Valuaciones fiscales resultantes tendrán vigencia tributaria a partir del AÑO 2016, a partir de la fecha de la emisión del acto, correspondiendo ser categorizadas como urbanas, con coeficiente 1, conforme lo establece el Decreto N° 3.264/3/ ME Artículo 7 que dispone: "Para calcular la Valuación Fiscal de parcelas de uso residencial pertenecientes a Barrios Privados o Clubes de Campo, el coeficiente de Corrección a aplicar en función de forma, Dimensiones y Ubicación es igual a 1".-

Por Ello

EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO

RESUELVE:

ARTICULO 1°: APLICAR como VUB el importe de 120 \$/m² (Pesos: Ciento Veinte por metro cuadrado) según Decreto N° 251/3, de la tierra libre de mejoras para el inmueble identificado con el PADRON N° 4.677.628, con Rige 2016, el que será afectado por el coeficiente 1,3755 conforme al Decreto 292/3 (ME) del 14-11-2011 ; por el coeficiente 1,25 conforme a Decreto 2909/3 del 31-10-2012 por el coeficiente 1,25 de acuerdo al Decreto 3512/3 del 04-11-2013 ; por el coeficiente 1,30 conforme Decreto 3488/ME del 13-11-2014 ; y por el coeficiente 1,24 conforme al Decreto 345/ME del 23-11-2015, lo que hace que el valor actualizado del terreno por metro cuadrado ascienda a la suma de \$ 415,74 ; en un todo conforme a lo establecido por la Ley N° 7971, Artículo 13 Inciso 4, por lo Considerado.-

ARTICULO 2°: Las valuaciones fiscales resultantes tendrán vigencia tributaria a partir del AÑO 2016, a partir de la fecha de la emisión del acto, correspondiendo ser categorizadas como urbanas, con coeficiente 1, conforme lo establece el Decreto N° 3.264/3/ ME, Artículo 7, por lo Considerado.-

ARTICULO 3°: COMUNICAR de lo resuelto al DEPARTAMENTO SISTEMAS y al DEPARTAMENTO VALUACION a sus efectos.-

ARTICULO 4°: NOTIFICAR con copia de la presente resolución al Responsable Fiscal: Sr. ENRIQUE JUAN MONMANY, en el domicilio de Calle Idelfonso de las Muñecas N° 767 (Piso 1) – San Miguel de Tucumán.-

ARTICULO 5°: CUMPLIDO, archívese en la Secretaría General Administrativa.-




Dr. FELIX MIGUEL HERRERO
DIRECTOR GENERAL
DIRECCIÓN GRAL. DE CATASTRO