



LEY N° 904

VALUACION INMOBILIARIA: MODIFICACIÓN.

Sanción: 19 de Diciembre de 2012.

Promulgación: 20/12/12. D.P N° 2909.

Publicación: B.O.P. 20/12/2012.

Artículo 1°.- Sustitúyese el artículo 2° de la Ley territorial 118, por el siguiente texto:

"Artículo 2°.- A los efectos de la valuación inmobiliaria, todos los inmuebles se considerarán integrantes de las plantas urbanas y rurales. La Subsecretaría de Catastro Provincial e Información Territorial, realizará la respectiva clasificación, teniendo en cuenta las características que se especifican en los incisos a) y b) del presente artículo:

- a) se considerará planta urbana a las ciudades, pueblos, villas y todo otro fraccionamiento representado por manzanas o unidades equivalentes, rodeadas total o parcialmente por calles. La Subsecretaría de Catastro Provincial e Información Territorial podrá considerar como planta urbana aquellos inmuebles que no cumpliendo con las características anteriores, estén ubicados dentro de una ciudad, pueblo o villa o cuyo destino real o potencial sea la de servir de asiento a viviendas, comercios, industrias o recreación; y
- b) se considerará planta rural al conjunto de inmuebles que, de acuerdo a sus características, no estén encuadrados en la categoría anterior."

Artículo 2°.- Sustitúyese el artículo 5° de la Ley territorial 118, por el siguiente texto:

"Artículo 5°.- El valor de la tierra y el de las mejoras, resultará de la ponderación de los correspondientes valores unitarios básicos, determinados de conformidad a lo establecido en los artículos 6°, 7° y 8° con las características particulares de cada inmueble obtenidas de:

- a) constancias preexistentes;
- b) determinaciones de oficio efectuadas por la Subsecretaría de Catastro Provincial e Información Territorial;
- c) las declaraciones juradas presentadas por los propietarios o los poseedores a título de dueño; y
- d) actos de levantamiento parcelario que se practiquen."

Artículo 3°.- Sustitúyese el artículo 6° de la Ley territorial 118, por el siguiente texto:

"Artículo 6°.- Para determinar el valor de la tierra libre de mejoras, se procederá de la siguiente manera:

- a) para las plantas urbanas, el valor de cada inmueble se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico, determinado de acuerdo a los precios corrientes de mercado en la zona, al momento de disponerse la valuación general. Dicho Valor Unitario Básico, referido a un inmueble tipo ubicado en cada frente de manzana o unidad equivalente, será corregido por coeficientes de ajuste, según forma, dimensiones y ubicación de los inmuebles. En la planta urbana de Ushuaia, se aplicará además un coeficiente de depreciación del Valor Unitario Básico, de acuerdo a las características topográficas de los inmuebles. El valor así obtenido, aplicado a la superficie de cada inmueble, determinará su valor fiscal; y
- b) para la planta rural, el valor de cada inmueble libre de mejoras, se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico, determinado de acuerdo a los precios corrientes de mercado de la tierra libre de mejoras en la zona agroecológica en que esté ubicado, al momento de disponerse la valuación general. Dicho Valor Unitario Básico, será corregido por coeficientes de ajuste, según superficie, zona agroecológica, ubicación respecto a recursos naturales, por cercanía a ciudades más próximas y por distancia a Ruta Nacional N° 3, por el uso de recursos naturales o recursos turísticos y otros usos, según Anexo I que forma parte de la presente. El valor así



obtenido, aplicado a la superficie de cada inmueble, determinará su valor fiscal. A tal fin, se establecen tres (3) zonas agroecológicas diferenciadas, para la aplicación de los Coeficientes Correctores de acuerdo al "Mapa de Zonas" efectuado por la Subsecretaría de Catastro Provincial e Información Territorial, el cual se acompaña como Anexo II del presente proyecto de ley. Dichos coeficientes de ajuste en ningún caso podrán incrementar la valuación total de la tierra en un porcentaje superior al cuarenta por ciento (40%)."

Artículo 4º.- Sustitúyese el artículo 9º de la Ley territorial 118, por el siguiente texto:

"Artículo 9º.- La falta de presentación de las declaraciones juradas correspondientes o la inexactitud de las presentadas facultará a la Subsecretaría de Catastro Provincial e Información Territorial a determinar de oficio la valuación. Los responsables podrán, dentro de los quince (15) días de notificados, interponer recurso de reconsideración ante la Subsecretaría de Catastro Provincial e Información Territorial, quien deberá expedirse en el plazo de treinta (30) días. La resolución de la Subsecretaría de Catastro Provincial e Información Territorial recaída sobre el reclamo quedará firme a los quince (15) días de notificada, salvo que dentro de ese término el recurrente interponga recurso jerárquico ante el Ministerio de Economía."

Artículo 5º.- Sustitúyase el artículo 12 de la Ley territorial 118, por el siguiente texto:

"Artículo 12.- Las características particulares de los inmuebles se individualizarán sobre la base de las declaraciones juradas de los propietarios o poseedores a título de dueños, o de oficio por la Subsecretaría de Catastro Provincial e Información Territorial.

La Subsecretaría de Catastro Provincial e Información Territorial, podrá utilizar conjunta o separadamente cualesquiera de dichos procedimientos. Cuando adopte la Declaración Jurada, los responsables estarán obligados a presentarlas en el modo, forma y término que se establezca, incluyendo en ellos el cálculo de la Valuación Fiscal que corresponda por la aplicación de las normas legales y reglamentarias."

Artículo 6º.- Sustitúyase el artículo 14 de la Ley territorial 118, por el siguiente texto:

"Artículo 14.- La valuación simultánea de la totalidad de los inmuebles ubicados en el Territorio realizada por los sujetos obligados o en su defecto por la Administración, de conformidad con las normas contenidas en los artículos 6 º, 7 º, 8º y 13 de la presente ley, constituye la valuación general."

Artículo 7º.- Sustitúyase el artículo 19 de la Ley territorial 118, por el siguiente texto:

"Artículo 19.- La Subsecretaría de Catastro Provincial e Información Territorial suministrará a las municipalidades un padrón con la valuación de las parcelas, debiendo estas comunicar a dicha Subsecretaría las incorporaciones o supresiones de mejoras que se realicen."

Artículo 8º.- Incopórase el artículo 19 bis a la Ley territorial 118, con el siguiente texto:

"Artículo 19 bis.- Son inoponibles al fisco las subdivisiones de parcelas efectuadas sin sustento físico o jurídico."

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Artículo 9º.- Exceptúase por única vez la aplicación de los artículos 10 y 11 de la Ley territorial 118, reemplazando el cálculo de los Valores Unitarios Básicos allí establecidos por el resultante del Informe Técnico producido según el Contrato de Obra (Expediente N° 10367 00 01) con el Consejo Federal de Inversiones En virtud de ello, el Valor Unitario Básico por hectárea para los Inmuebles de Planta Rural de la Provincia será de PESOS NOVECIENTOS (\$900), el que será reajustado según los coeficientes correctores que se consignan en el Anexo I integrante de la presente ley. El valor así obtenido constituirá la valuación fiscal para el Impuesto Inmobiliario Rural hasta tanto sea



reemplazado según el procedimiento establecido por el artículo 6° de la Ley territorial 118 y sin perjuicio de las actualizaciones que correspondan.

Artículo 10.- Instrúyese a la Secretaría de Ingresos Públicos y Coordinación Fiscal para que por intermedio de la Subsecretaría de Catastro Provincial e Información Territorial se dicten las normas reglamentarias necesarias para la aplicación en los casos concretos de los coeficientes correctores establecidos en la presente ley.

Artículo 11.- Hasta tanto se finalice con el revalúo general resultante de la presente ley, autorícese a la Secretaría de Ingresos Públicos y Coordinación Fiscal a requerir un anticipo del Impuesto consistente en el ochenta por ciento (80%) del Impuesto que corresponda liquidar por aplicación de las escalas fijadas y la valuación fiscal que surja de aplicar el Valor Unitario Básico libre de mejoras por hectárea previsto por el artículo 8°. Dichos valores serán objeto del reajuste que en definitiva corresponda a cada parcela una vez concluido el procedimiento previsto por el artículo 6° de la Ley territorial 118. Para los casos de incumplimiento la Dirección General de Rentas se encuentra habilitada para librar certificación de deuda en relación a los anticipos calculados según el procedimiento precedente.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 12.- Sustitúyese el artículo 32 de la Ley provincial 440 por el siguiente texto:
"Artículo 32.- La base imponible del Impuesto Inmobiliario Rural, será la valuación fiscal del inmueble rural establecida según la Ley territorial 118, para el año a que el Impuesto corresponda.".

Artículo 13.- Sustitúyese el artículo 33 de la Ley provincial 440, por el siguiente texto:
"Artículo 33.- Establécese la siguiente escala de alícuotas para la liquidación del Impuesto Inmobiliario Rural:

VALUACIÓN FISCAL MAYOR A	IGUAL O MENOR A	CUOTA FIJA	ALÍCUOTA S/EXCEDENTE LIM MIN %
\$18.000.000		\$152.857	1,2
\$9.000.000	\$18.000.000	\$62.857	1
\$4.500.000	\$9.000.000	\$31.807	0,69
\$3.600.000	\$4.500.000	\$11.557	0,45
\$2.700.000	\$3.600.000	\$8.047	0,39
\$1.800.000	\$2.700.000	\$4.987	0,34
\$900.000	\$1.800.000	\$2.197	0,31
\$333.000	\$900.000	\$666	0,27
\$0	\$333.000		0,2



Artículo 14.- Incorpórase el artículo 33 ter la Ley provincial 440, con el siguiente texto:
“Artículo 33 ter.- Fíjase en PESOS SETECIENTOS (\$700.-) el impuesto mínimo para los inmuebles rurales.”.

Artículo 15.- Facúltase al Poder Ejecutivo a dictar toda la normativa reglamentaria necesaria para la ejecución de la presente y a ordenar el texto de la Ley territorial 118 de acuerdo a las modificaciones introducidas a los efectos de facilitar su comprensión y lectura.

Artículo 16.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.





ANEXO I

COEFICIENTES CORRECTORES PROPUESTOS: Los coeficientes correctores que se detallan a continuación deberán aplicarse al Valor de la Tierra Libre de Mejoras:

COEFICIENTE POR SUPERFICIE

Superficies menores de 1.000 ha. =	0.90
Superficies comprendidas entre 1.001 ha. y 5.000 ha.=	0.93
Superficies comprendidas entre 5.001 ha. y 7.000 ha.=	0.95
Superficies comprendidas entre 7.001 ha. y 9.000 ha.=	0.97
Superficies mayores a 9.001 ha. =	1.00

COEFICIENTE POR ZONA AGROECOLOGICA

ZONA NORTE (ESTEPA MAGALLÁNICA) =	1.15 a 1.25
ZONA CENTRAL (ECOTONO)-	0.90 a 1.10
ZONA SUR (CORDILLERA) =	0.75 a 0.90

COEFICIENTE POR UBICACIÓN RESPECTO A RECURSOS NATURALES

FRENTE AL MAR ARGENTINO=	1,30
CERCA (a menos de 5 km.) DEL MAR ARGENTINO-	1,10 a 1.25
FRENTE AL CANAL DE BEAGLE=	1,70
CERCA (a menos de 5 km.) DEL CANAL DE BEAGLE=	1,30 a 1.60
FRENTE AL LAGO FAGNANO=	1.70
CERCA (a menos de 5 km.) DEL LAGO FAGNANO=	1,30 a 1.60
FRENTE AL LAGO ESCONDIDO	1,40
CERCA (a menos de 5 km.) DEL LAGO ESCONDIDO=	1,20 a 1.30
FRENTE O CON LAGOS INTERNOS=	1.25
CERCA (a menos de 5 km.) DE OTROS LAGOS=	1,10 a 1.20
FRENTE A VALLE TIERRA MAYOR U OTRO VALLES=	1,20
CERCA (a menos de 5 km.) DE VALLE TIERRA MAYOR U OTROS VALLES=	1,10 a 1.15
FRENTE O CON RÍOS INTERNOS	1,10 a 1,25
FRENTE O CON RÍOS INTERNOS CON PESCA (Sin poseer coto de pesca)=	1,20 a 1,40
PUNTO PANORAMICO=	1.15 a 1.25



FRENTE A UN GLACIAR= 1.15 a 1.20

En caso que se superpongan dos o más coeficientes por ubicación respecto a recursos naturales, se considerará el mayor.

COEFICIENTE POR USO DE RECURSOS NATURALES U OTROS

USO TURÍSTICO.=	1.20 a 2.50
CENTROS DE ESQUÍ.=	6.00 a 8.00
COTOS DE PESCA DE 1 A 5 CAÑAS=	4.00 a 6.00
COTOS DE PESCA DE 6 ó MAS CAÑAS=	6.00 a 10.00
<u>OTROS USOS:</u>	
TURBERAS=	1.10 a 1.20
TERMAS=	1.10 a 1.25
HIDROCARBUROS=	1.00 a 1.15
BOSQUES=	1.10 a 1.30
USO RESIDENCIAL NO PERMANENTE=	4.00 a 8.00

Las parcelas destinadas a clubes de campo o emprendimientos similares se considerarán comprendidas entre las parcelas de características urbanas y se valuarán de acuerdo a los criterios utilizados para éstas o mediante la aplicación del COEFICIENTE POR USO RESIDENCIAL NO PERMANENTE, según lo disponga la Dirección General de Catastro e Información Territorial.

COEFICIENTE POR CERCANÍA A LA CIUDAD MAS PRÓXIMA

0 a 30km =	1.00
31 a 60 km. =	0.95
61 a 100 km.=	0.90
Más de 100 km. =	0.85

COEFICIENTE POR DISTANCIA A RUTA NACIONAL N° 3

Sobre Ruta Nac. N° 3 =	1.20
de 10 a 30 km.=	1.10
de 31 a 60 km. =	1.00
más de 60 km.. =	0.90

ANEXO II
MAPA DE ZONAS PARA LA APLICACIÓN DE
COEFICIENTES AGROECOLOGICOS

