



LEY N° 118

VALUACION INMOBILIARIA.

Sanción y Promulgación: 11 de Diciembre de 1978.

Publicación: B.O.T. 18/12/78.

CAPITULO I

Ambito de aplicación y contenido

Artículo 1°.- La valuación de los inmuebles ubicados en el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud, quedará sujeta a las disposiciones de la presente Ley.

Artículo 2°.- A los efectos de la valuación inmobiliaria, los inmuebles se considerarán como formando parte de las plantas urbanas, suburbanas y rurales. La Dirección de Catastro y Tierras Fiscales, realizará la respectiva clasificación, teniendo en cuenta las características que se especifican en los incisos a) a c) del presente artículo.

a) Se considera planta urbana a las ciudades, pueblos, villas y todo otro fraccionamiento representado por manzanas o unidades equivalentes, rodeadas total o parcialmente por calles.

La Dirección de Catastro y Tierras Fiscales podrá considerar como formando parte de la 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;

b) se considera planta suburbana al conjunto de quintas y chacras, rodeadas total o parcialmente por calles;

c) se considera planta rural al conjunto de inmuebles que, de acuerdo a sus características no estén encuadrados en algunas de las categorías establecidas en los incisos anteriores.

Artículo 3°.- A los efectos establecidos en los artículos anteriores, se determinará separadamente el valor de la tierra y el de las mejoras. El valor total del inmueble resultará de la suma de ambos valores.

Artículo 4°.- En los casos de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal Ley 13.512 el valor de cada una de las unidades resultantes, se determinará sumando al valor de la propiedad exclusiva, el valor proporcional que le corresponde en las partes de propiedad común.

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 acuerdo a lo consignado en el artículo 13 de la presente Ley.

CAPITULO II

Determinación de Valores

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.

- b) para las plantas suburbanas, 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, será corregido por coeficientes de ajuste, según forma, dimensiones y ubicación de los inmuebles.

El valor así obtenido, aplicado a la superficie de los inmuebles, determinará su valor;

- c) para la planta rural, el valor de cada inmueble se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico, determinado según su receptividad ganadera y emplazamiento, de acuerdo a:

- 1.- Los valores medios de mercado, según los precios corrientes en la zona, al momento de disponerse la valuación general.
2. Los valores medios de productividad, que resultarán de la capitalización al tipo 100/6 de la renta neta normal de sus explotaciones significativas, de acuerdo a los rendimientos físicos del último quinquenio y precios corrientes de los insumos y productos de la zona, al momento de disponerse la valuación general.

El valor así obtenido, aplicado a la superficie de los inmuebles, determinará su valor.

La Dirección de Catastro y Tierras Fiscales podrá utilizar conjunta o separadamente cualesquiera de los procedimientos indicados en los apartados 1 y 2 del presente inciso.

Artículo 7º.- El valor de las mejoras, se obtendrá a partir de valores unitarios básicos, determinados según destinos, tipos y características, de acuerdo a los costos corrientes de las mismas, al momento de disponerse la valuación general.

Dichos valores unitarios básicos, corregidos por coeficientes de ajuste según antigüedad y estado de conservación, aplicados a la cantidad de unidades, determinará su valor.

Artículo 8º.- El Poder Ejecutivo, establecerá los coeficientes de ajuste individual de los Valores Unitarios Básicos, a que se refieren los artículos 6º y 7º de la presente Ley.

Artículo 9º.- Dentro de los quince (15) días de comunicados los Valores Unitarios Básicos y los coeficientes de ajuste fijados de conformidad con los artículos 6º, 7º y 8º de la presente Ley, podrá interponerse recurso de reconsideración ante la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales, quien deberá expedirse en el plazo de treinta (30) días. La resolución de la Dirección 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 y Finanzas.

CAPITULO III Organismos Intervinientes

Artículo 10.- Los Valores Unitarios Básicos, elaborados por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales y estudiados por Comisiones Asesoras, serán aprobados por el Poder Ejecutivo Territorial.

Artículo 11.- Las mencionadas Comisiones Asesoras, que se constituirán en la forma, proporción y lugares que establezca el Ministerio de Economía y Finanzas tendrán a su cargo:

- a) Estudiar los Valores Unitarios Básicos elaborados por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales;



- b) recomendar la aprobación o modificación de los mencionados Valores Unitarios Básicos;
- c) recomendar cualquier sugerencia técnica que pueda ser utilizada para perfeccionar y determinar con mayor justeza los Valores Unitarios Básicos.

CAPITULO IV

Individualización de las Características Particulares de los Inmuebles

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 Dirección de Catastro y Tierras Fiscales.

La Dirección de Catastro y Tierras Fiscales, 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 términos que se establezca. Dichas declaraciones juradas podrán ser verificadas por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales, para comprobar su exactitud.

Artículo 13.- Cuando los responsables no presentaren las declaraciones juradas o las mismas fueren inexactas, la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales, sin perjuicio de las sanciones que al efecto aplique de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el Código Fiscal, determinará de oficio las características de los inmuebles.

La determinación de oficio, será practicada indistintamente sobre la base de los antecedentes obrantes en las reparticiones oficiales, relevamientos directos en terreno o con cualquier otro sistema técnico que la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales considere conveniente adoptar.

CAPITULO V

Valuación General

Artículo 14.- La valuación simultánea de la totalidad de los inmuebles ubicados en el Territorio, de conformidad con las normas contenidas en los artículos 6°, 7°, 8° y 13 de la presente Ley, constituye la valuación general.

Artículo 15.- La valuación general de los inmuebles, deberá efectuarse como mínimo una vez cada cinco (5) años por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales. El Poder Ejecutivo al disponer la valuación general, establecerá la fecha de vigencia de los valores resultantes.

CAPITULO VI

Modificación y Actualización de los Valores

Artículo 16.- El valor de los inmuebles podrá ser modificado únicamente en los casos que se indican en los siguientes incisos:

- a) Modificación por mensura, división o unificación: En tal caso el valor del o de los inmuebles resultantes se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° tomando como Valores Unitarios Básicos los establecidos en la última valuación general;
- b) incorporación o supresión de mejoras:
 - 1) Incorporación de mejoras: El valor de las mejoras resultantes se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7° tomando como Valores Unitarios Básicos, los establecidos en la última valuación general.
 - 2) Supresión de mejoras: El valor de las mejoras suprimidas será deducido del valor registrado.
- c) error en las asignaciones de las características particulares esenciales de los inmuebles, en la aplicación de los Valores Unitarios Básicos o en las operaciones de cálculo. En estos casos las rectificaciones podrán realizarse de oficio o a pedido de parte.



En los casos del inciso a) y b) los nuevos valores tendrán vigencia desde el 1° de enero del año siguiente a aquél en que se produjeran los hechos allí indicados.

En los casos del inciso c) los nuevos valores reemplazarán a los anteriores desde la fecha de vigencia de los valores que se modifican.

Artículo 17.- En los casos de modificación de los inmuebles por mensura, división o unificación, incorporación o supresión de mejoras que se efectúen con posterioridad a la Valuación General, los propietarios o poseedores estarán obligados a comunicar en la forma y plazo que la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales establezca, las modificaciones señaladas.

Artículo 18.- El Poder Ejecutivo por intermedio de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales podrá establecer anualmente coeficiente de actualización de los valores de los inmuebles, los que surgirán de la relación entre los Valores Básicos que resulten de la aplicación de los artículos 6° y 7° de la presente Ley, según muestras representativas y los correspondientes a la última valuación general.

CAPITULO VII Disposiciones Generales

Artículo 19.- La Dirección de Catastro y Tierras Fiscales suministrará a las municipalidades un padrón de las determinaciones efectuadas en la valuación general, debiendo éstas comunicar a dicha Dirección las incorporaciones o supresiones de mejoras realizadas con posterioridad a dicha tarea.

Artículo 20.- Todos los términos señalados en días en esta Ley y su reglamentación, se determinarán computando solamente los hábiles.

Artículo 21.- Comuníquese, dése al Boletín Oficial del Territorio, archívese.