

LEY II - N° 2
(Antes Ley 234)

CAPÍTULO I
DEL ASPECTO ECONÓMICO DEL CATASTRO

ARTÍCULO 1.- A los efectos de esta Ley, los inmuebles se considerarán como formando parte de las plantas urbanas, suburbanas y rurales.

Serán materia de justiprecio en cada parcela, la tierra y las mejoras -edificios-, sus obras accesorias, instalaciones complementarias y plantaciones- que determinará la reglamentación de la presente Ley.

El valor de cada parcela, se determinará de acuerdo con la suma del valor de la tierra libre de mejoras y el valor de las mejoras.

ARTÍCULO 2.- Para determinar el valor de la tierra libre de mejoras se procederá de la siguiente manera:

- a) para las plantas urbanas el valor unitario básico para un lote tipo se determinará acorde al valor medio de mercado en la zona, durante el año subsiguiente anterior al de la vigencia de la Valuación General Inmobiliaria. Este valor unitario básico, corregido por coeficientes según forma, dimensiones y ubicación, aplicado a la superficie de la parcela, determinará la valuación de la misma;
- b) para las plantas suburbanas el valor unitario básico para un predio tipo se determinará acorde al valor medio de mercado -referido a la tierra de óptima calidad -durante el año subsiguiente anterior al de la vigencia de la Valuación General. Este Valor unitario básico corregido por coeficientes según condiciones agrotopográficas, aplicado a la superficie de la parcela, determinará su valuación;
- c) para las plantas rurales se dividirá el territorio provincial acorde a las condiciones climáticas, subdividiéndose las zonas resultantes según zonas económicas;

Para cada una de las zonas económicas resultantes se determinará un valor unitario básico, referido a un predio tipo, de forma, aptitud, magnitud y emplazamiento dados.

El valor unitario básico a que se hace mención, resultará de capitalizar al tipo 100/6 el promedio de la renta neta media anual potencial de sus cultivos significativos. Dicha renta se obtendrá deduciendo del producto bruto -dado por el rendimiento físico- del último quinquenio y precios del año subsiguiente anterior al de la vigencia de la Valuación

General los intereses, las amortizaciones, los gastos de explotación y el fondo de previsión.

Dicho valor unitario básico correspondiente a la aptitud media, será incrementado hasta un valor óptimo correspondiente a la aptitud máxima al ser afectado por un coeficiente de corrección que será la razón inversa de la aptitud media. Este valor óptimo corregido por coeficientes de ajuste, según características agrotopográficas y económicas de cada parcela, aplicado a la superficie de la misma, determinará su valuación.

ARTÍCULO 3.- La Dirección General de Catastro establecerá los coeficientes de ajuste individual de los valores unitarios básicos a que se refieren los incisos a), b) y c) del Artículo anterior. Para la planta rural dichos coeficientes serán reunidos en una tabla general, mediante la cual se determinará los coeficientes de corrección necesarios para su aplicación a cada zona, teniendo en cuenta la clasificación de la tierra, para la que se determinó el valor básico de aquella, dentro de la tabla general.

ARTÍCULO 4.- Para determinar el valor de las mejoras, se procederá de la siguiente manera:

a) para los edificios y sus obras accesorias, se zonificará el territorio provincial acorde al nivel de costos medios. Para cada una de las zonas de costos medios resultantes, se determinarán valores unitarios básicos, según destinos, tipos y características.

Los valores unitarios básicos a que se hace mención en el apartado anterior, resultarán del promedio de los costos de los mismos durante el año subsiguiente anterior al de la vigencia de la Valuación General. Estos valores unitarios básicos, corregidos por coeficientes de depreciación según antigüedades y estado de conservación aplicados a la dimensión de las accesiones, determinará el valor de las mismas;

b) para las instalaciones y plantaciones permanentes con fines comerciales o industriales se determinarán valores unitarios básicos según tipos y especies. Los valores unitarios básicos a que se hace mención resultarán del promedio de los costos de los mismos, durante el año subsiguiente anterior al de la vigencia de la Valuación General. Estos valores unitarios básicos, corregidos por coeficientes según estado de conservación y ciclo evolutivo, aplicados a la dimensión de las accesiones, determinará el valor de las mismas.

ARTÍCULO 5.- Los valores unitarios básicos serán determinados por la Dirección General de Catastro sobre la base de estudios practicados por comisiones asesoras. A tales efectos el Poder Ejecutivo constituirá comisiones asesoras locales que tendrán a su cargo el estudio de los valores unitarios básicos de la tierra libre de mejoras para las plantas urbanas y suburbanas y comisiones asesoras centrales que tendrá a su cargo el estudio de

los valores unitarios básicos para la tierra libre de mejoras de la planta rural, y para las mejoras respectivamente. Las valuaciones resultantes, contenidas en los padrones de contribuyentes servirá como notificación de las mismas, desde el momento de su publicación. A tal efecto entiéndese por publicación la remisión y difusión de los correspondientes padrones a las distintas receptorías de rentas u otras oficinas públicas que con la debida antelación a la iniciación del cobro del impuesto inmobiliario efectuará la Dirección General de Rentas.

Contra las valuaciones registradas en los padrones respectivos, los contribuyentes podrán interponer recurso dentro de los quince (15) días de finalizado el plazo general de notificación. El recurso correspondiente se formalizará de acuerdo a lo previsto en el Artículo 16.

ARTÍCULO 6.- Las comisiones asesoras locales que tendrán a su cargo el estudio de los valores unitarios básicos para la tierra libre de mejoras de las plantas urbanas y suburbanas, estarán integradas por:

- a) Intendente Municipal o un representante del mismo;
- b) un representante de las entidades vinculadas a transacciones inmobiliarias;
- c) un representante de los propietarios, con residencia mínima de 5 años en la zona;
- d) un representante del Colegio de Escribanos;
- e) un funcionario de la Dirección General de Catastro;
- f) un funcionario de la Dirección General de Rentas;
- g) un representante de entidades vinculadas a explotaciones de cultivos intensivos, que actuará solamente cuando se consideren valores unitarios básicos de las plantas suburbanas.

ARTÍCULO 7.- La Comisión Asesora Central que tendrá a su cargo el estudio de los valores unitarios básicos de la tierra libre de mejoras de la planta rural estará integrada por:

- a) el Ministro-Secretario de Hacienda, Finanzas, Obras y Servicios Públicos o un representante del mismo;
- b) el Ministro-Secretario del Agro y la Producción o un representante del mismo;
- c) un representante de la Sociedad Rural;
- d) tres representantes de entidades vinculadas a la producción agrícola;
- e) un funcionario de la Dirección General de Catastro;
- f) un funcionario de la Dirección General de Rentas.

ARTÍCULO 8.- La Comisión Asesora Central que tendrá a su cargo el estudio de los valores unitarios básicos de las mejoras estará integrada por:

- a) el Subsecretario de Obras y Servicios Públicos o un representante del mismo;
- b) un representante de entidades vinculadas a la construcción (Colegio de Ingenieros, Cámara de la Construcción, etc.);
- c) un representante de los contribuyentes;
- d) un funcionario de la Dirección General de Catastro;
- e) un funcionario de la Dirección General de Rentas.

ARTÍCULO 9.- Serán funciones de las Comisiones Asesoras:

- a) análisis de los valores unitarios básicos determinados por la Dirección General de Catastro;
- b) aceptación o modificación de los valores unitarios básicos de la tierra libre de mejoras para las plantas urbanas, suburbanas y rurales y de las mejoras;
- c) recomendar a la Junta Central de Valuaciones cualquier sugerencia técnica que pueda ser utilizada para perfeccionar y determinar con mayor justeza los valores unitarios básicos;
- d) suscribir acta de Constitución, funcionamiento y clausura de las respectivas reuniones así como firmar toda la documentación analizada.

ARTÍCULO 10.- Los miembros de las comisiones asesoras serán designados por la autoridad Municipal correspondiente y la Secretaria de Estado de Hacienda, Finanzas, Obras y Servicios Públicos a propuesta de la Dirección General de Catastro.

Cuando la importancia y magnitud de las tareas a cumplir lo exijan, la Secretaria de Estado de Hacienda, Finanzas, Obras y Servicios Públicos a propuesta de la Dirección General de Catastro podrá aumentar el número de miembros o disponer el funcionamiento de subcomisiones.

ARTÍCULO 11.- La Valuación General de los Inmuebles se efectuará dentro de un período máximo de diez (10) años y los valores resultantes servirán de base para la determinación del monto imponible inmobiliario, a los efectos de las obligaciones fiscales, a partir del primero de enero del año siguiente a aquel en que fuera dispuesta, aún cuando las operaciones se determinaren con posterioridad a esa fecha.

Facúltase al Poder Ejecutivo a ordenar dentro del período previsto la Valuación General de los Inmuebles.

ARTÍCULO 12.- La relación de Valores, asignados en cada valuación no será modificada, dentro de áreas de valorización homogénea hasta la próxima valuación general.

ARTÍCULO 13.- El Poder Ejecutivo determinará anualmente por intermedio de la Dirección General de Catastro los coeficientes de actualización de las valuaciones fiscales. Dichos coeficientes surgirán de la relación entre los valores unitarios básicos que resulten de la aplicación de las normas establecidas en los Artículos 2, 3 y 4 y los correspondientes a la última Valuación General.

Para los inmuebles ubicados en las plantas urbanas y suburbanas la relación a que se hace mención en el párrafo anterior, se efectuará entre los valores unitarios básicos, surgidos de un muestro de la zona en estudio y sus correspondientes, de la última Valuación General.

ARTÍCULO 14.- La valuación de los inmuebles no será modificada hasta la Valuación General posterior, salvo en los siguientes casos:

- a) modificación parcelaria por subdivisión o unificación. En estos casos los valores se determinarán de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2, tomando como valores unitarios básicos a los establecidos en la última Valuación General;
- b) por incorporación o supresión de mejoras;
- c) Por aplicación de los coeficientes de actualización que resulten de la aplicación de las normas contenidas en el Artículo 13;
- d) Error de ubicación zonal o de valuación.

En los casos de los Incisos a), b) y c) las nuevas valuaciones tendrán vigencia desde el primero de enero del año siguiente al año en que se verifiquen los hechos allí enumerados.

En el caso del Inciso b), las mejoras incorporadas, no declaradas dentro de los términos establecidos por los Artículos 20 y 21 y que fueran detectadas por la Dirección General de Catastro, estarán sujetas al cálculo del Impuesto Inmobiliario correspondiente y facturadas por la Dirección General de Rentas desde la fecha de su verificación.

En el caso del Inciso d), las nuevas valuaciones reemplazarán a las anteriores desde la fecha de su vigencia.

ARTÍCULO 15.- En los casos de inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, la valuación deberá referirse a la totalidad del mismo. La Dirección General de Catastro determinará la valuación de cada una de las subparcelas resultantes, tomando en consideración la superficie de Propiedad exclusiva, la porción de terreno y partes de uso

común del edificio que les corresponden y toda otra característica que incida en el valor de cada una de ellas. La suma de las valuaciones de las subparcelas deberá coincidir con la valuación total asignada al inmueble.

ARTÍCULO 16.- Los valores unitarios básicos no serán susceptibles de recurso alguno salvo el caso de error de hecho. En este supuesto el recurso podrá interponerse ante la Dirección General de Catastro y el recurso de apelación en su caso ante la Junta Central de Valuaciones, quien resolverá en segunda instancia, siendo su resolución inapelable en su faz administrativa.

ARTÍCULO 17.- Créase a los fines establecidos en el presente capítulo la Junta Central de Valuaciones, que será presidida por el Señor Ministro - Secretario de Hacienda, Finanzas, Obras y Servicios Públicos o por el funcionario que lo represente y estará integrada por el Director General de Catastro o un representante del mismo, el Director General de Rentas o un representante del mismo, el Director Ejecutivo del Instituto Provincial de Estadísticas y Censos o un representante del mismo, un funcionario del Ministerio del Agro y la Producción, un funcionario de la Subsecretaría de Obras y Servicios Públicos y tres representantes de los contribuyentes.

Los tres representantes de los contribuyentes serán designados por el Poder Ejecutivo a propuesta de la Dirección General de Catastro, quienes deberán tener una residencia real mínima en la Provincia de cinco años y durarán en sus cargos un año pudiendo ser designados nuevamente al vencimiento de dicho plazo.

ARTÍCULO 18.- El desempeño de las funciones de los miembros de las Comisiones asesoras y de las Juntas Centrales de Valuaciones, constituye carga pública, no percibiendo retribución alguna.

ARTÍCULO 19.- La Junta Central de Valuaciones tendrá a su cargo la aprobación de los valores unitarios básicos y resolver en segunda y última instancia los reclamos interpuestos por las valuaciones fijadas. Además podrá, a solicitud de la Dirección General de Catastro, resolver sobre métodos, procedimientos y valores unitarios básicos a utilizarse con carácter general en la Valuación de bienes inmuebles. Las resoluciones que en esta materia dicte el organismo mencionado serán definitivas e inapelables.

ARTÍCULO 20.- Los propietarios de inmuebles o poseedores a título de dueño están obligados a denunciar dentro de los sesenta (60) días de producida la misma, cualquier modificación del estado parcelario que se produzcan en las parcelas de su propiedad o

posesión. Las Municipalidades comunicarán toda modificación que, por causa de incorporación o supresión de mejoras, experimenten las parcelas ubicadas en su jurisdicción.

Igual obligación incumbe a los profesionales que intervengan en la realización de las aludidas modificaciones.

ARTÍCULO 21.- La Valuación General de los inmuebles, será practicada conjunta o separadamente en base a las Declaraciones Juradas de los propietarios o poseedores a título de dueño, o de oficio por la Dirección General de Catastro.

Si fuere por Declaraciones Juradas de los responsables, los mismos estarán obligados a presentar, en oportunidad de cada avalúo general una Declaración Jurada con respecto a los inmuebles de su propiedad o posesión. La Declaración Jurada deberá contener todos los elementos, datos y características que permitan la individualización y valuación de las parcelas y de acuerdo a las normas que expresamente se establezcan al ordenar dicha operación.

Asimismo la Dirección General de Catastro podrá verificar las Declaraciones Juradas para comprobar su exactitud o determinar con los elementos o antecedentes que posee, la valuación final de las parcelas.

Los propietarios de inmuebles o poseedores a título de dueño podrán rectificar sus Declaraciones Juradas en caso de error de cálculo o de concepto, solicitando el reajuste correspondiente de las obligaciones fiscales.

La determinación de oficio será practicada con la intervención, control y aprobación de la Dirección General de Catastro, quien fijará en base a valores unitarios básicos que resulten de la aplicación de las normas contenidas en los Artículos 2, 3 y 4 y al relevamiento de datos y características de las parcelas, la valuación definitiva de las mismas.

ARTÍCULO 22.- El incumplimiento de las obligaciones formales previstas en los Artículos 20 y 21, hará pasibles a los responsables de multas desde pesos doscientos (\$200,00) y hasta pesos quinientos (\$500,00).

Facúltase a la Dirección General de Catastro a imponer las sanciones que correspondan por infracción a los deberes formales establecidos en la presente Ley.

En caso de verificarse omisiones; inexactitudes o falsedades de las Declaraciones Juradas, los responsables serán pasibles de las sanciones dispuestas en el Código Fiscal de la Provincia y, se girarán las actuaciones a la Dirección General de Rentas a efectos de que se imponga las sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 23.- Las Municipalidades están obligadas a colaborar con la Dirección General de Catastro en las tareas de Valuación General, mantenimiento y actualización de las mismas.

ARTÍCULO 24.- La Dirección General 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 establezcan.

CAPÍTULO II RECURSOS DEL CATASTRO

ARTÍCULO 25.- Créase el Fondo del Catastro Geométrico Parcelario de Misiones, destinado exclusivamente a solventar los gastos que demande la ejecución de las tareas establecidas en la presente Ley.

ARTÍCULO 26.- Este fondo estará integrado por los siguientes recursos y aquellos que se determine en la Ley de Presupuesto:

- a) el dos por ciento (2%) de lo recaudado por Impuesto Inmobiliario;
- b) el importe de la recaudación en sellados y estampillas provenientes de:
 - 1) venta de copias de planos;
 - 2) venta de fotografías, fotocartas y copias provenientes del relevamiento Aerofotogramétrico;
 - 3) reposición por derechos de consultas de antecedentes del archivo de la Dirección;
 - 4) reposición por tramitación de subdivisiones de tierras y denuncias de mutación por cambio del estado parcelario;
 - 5) reposición por certificados de nomenclatura parcelaria, de valuación y de informaciones catastrales;
 - 6) reposición en planos de mensura y documentos exigidos por la Reglamentación de Mensura;
- c) multa por incumplimiento de la presente Ley.

ARTICULO 27.- Las sumas así obtenidas serán depositadas en el banco que actúe como agente financiero de la Provincia de Misiones en cuenta especial. A tal fin la Dirección General de Rentas y la Contaduría General de la Provincia, procederán a deducir los importes que establece el artículo anterior y a depositarlos en la cuenta especial que el mismo menciona.

ARTÍCULO 28.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.