

Firmada digitalmente por:	RESOLUCIÓN INTERNA	Número: 3605
Asunto: Rebajas de Valuaciones de Inmuebles Rurales		

Córdoba, 7 de abril de 2020

VISTO las disposiciones contenidas en el Título III – DE LAS VALUACIONES - de la Ley Provincial del Catastro Territorial Nro. 10.454;

Y CONSIDERANDO:

QUE el Capítulo III del referido Título establece distintos supuestos que hacen procedente acordar por esta Dirección rebajas en el valor de la tierra libre de mejoras cuando en la parcela existan condiciones aptas para disminuir su valor que no sean de carácter general en la zona y no hayan sido consideradas en la determinación de la valuación fiscal de la misma;

QUE por Resolución Normativa Nro. 16/19 se aprobaron las tablas de reducción para otorgar desmejoras según las capacidades de uso del suelo, aplicando el porcentaje en función del valor asignado a la parcela por el revalúo, otorgándose la reducción por la diferencia no contemplada o por el total si no la tuviere;

QUE el Área Valuaciones propone un procedimiento para la determinación de los coeficientes de ajuste que contempla las tres variables a tener en cuenta cuales son la superficie de la desmejora detectada, el tipo de suelo y la grilla valuativa del año correspondiente, la cual se estima adecuada para satisfacer las previsiones legales antes referidas;

QUE teniendo en cuenta que el artículo 41 de la Ley N° 10.454 establece un plazo máximo de reconocimiento de diez años, y atento la naturaleza de las desmejoras contempladas en el inciso a) del mismo, resulta razonable el plazo de cinco años aconsejado por el Área Valuaciones cuando en la misma parcela concurren distintos tipos de desmejoras, tales como salinidad, bañados, cañadas, médanos etc., quedando reservado el plazo de diez años para las parcelas afectadas sólo por lagunas; ello sin perjuicio de que las rebajas se mantengan mientras permanezcan las circunstancias que las generaron (art. 47 de la mencionada ley); y de las ampliaciones que pudieran acordarse en virtud de la subsistencia de las causales del reconocimiento;

QUE, por otra parte, en el revalúo 2019 se disminuyó en un veinticinco por ciento (25%) el tamaño de las celdas (grillas) de valores rurales, lo que modificó la incidencia de las variables contempladas para la fijación de los valores haciendo que los mismos fuesen más precisos;

QUE, asimismo, el artículo 42 de la Ley N° 10.454 prevé la reducción de la valuación por bosques o montes protegidos, debiendo otorgarse la reducción por la diferencia no contemplada en el proceso de revalúo o por el total si no se hubiere contemplado ninguna reducción;

ATENTO A ELLO, disposiciones legales citadas y en ejercicio de las facultades y competencia asignada a esta Repartición por los artículos 6 y 7 inciso g) de la Ley N° 10.454;

EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO

RESUELVE:

ARTÍCULO 1: AUTORIZAR el uso por el Área Valuaciones del procedimiento sugerido para el cálculo de la rebaja para las desmejoras naturales que describe en el informe que acompaña, que contempla las siguientes tres variables: superficie de la desmejora, tipo de suelo y grilla de valores.

ARTÍCULO 2: ESTABLECER para las desmejoras los siguientes plazos:

- a) Para las Desmejoras que les corresponda su otorgamiento con vigencia para el año 2019, se le otorgara la misma por el término de un año (desde 01/01/2019 hasta 31/12/2019) de acuerdo a los valores aprobados por revaluó 2018 (vigencia 2019), readecuando las mismas a partir del 01/01/2020 con lo establecido en revaluó 2019 (vigencia 2020) en función a contemplaciones y tamaño de las grillas aprobadas, con las vigencias establecidas en los incisos b) y c) del presente artículo;
- b) Para las solicitadas en el año 2019, excepto lagunas, se otorgará la rebaja por un (1) año;
- c) Lagunas: Diez (10) años;
- d) Resto de desmejoras naturales contempladas en el inciso a) del artículo 41 de la Ley Nº 10.454: Cinco (5) años.

ARTÍCULO 3: ESTABLECER que en el caso de inmuebles que contenga bosques o montes protegidos, se otorgará una rebaja por la diferencia no contemplada en el proceso de revaluó o por el total si no se hubiese contemplado ninguna reducción, hasta un máximo de un setenta por ciento (70%) en ambos casos.

La rebaja por bosques o montes protegidos tendrá vigencia mientras perduren las condiciones por la que fue acordada.

ARTÍCULO 4: DELEGAR en la Jefatura del Área Valores la firma de las Resoluciones que otorgan la rebaja de conformidad con lo previsto en la presente.

ARTÍCULO 5: Protocolícese, publíquese en el Boletín Oficial y archívese.

Ing. Agrim. Gustavo Marcelo García
Director General de Catastro

PROCEDIMIENTO PARA REBAJA DE VALUACIONES

La rebaja de valuaciones se realizará mediante la confección de una zonificación conformada por:

1. Las superficies de desmejoras detectadas a través de la interpretación de imágenes satelitales Sentinel 2 y/o similares.
2. El tipo de suelo obtenido de las cartas de suelo de la Provincia de Córdoba llevados adelante bajo convenio entre el INTA y el Gobierno de la Provincia de Córdoba.
3. La grilla valuativa del año correspondiente (en caso de celdas ajustadas por monte o recurrencia superficial se toma el valor original correspondiente a la celda).

La superposición de estas tres variables genera áreas zonificadas con una determinada desmejora ubicada en un tipo de suelo particular. De acuerdo a la tabla de porcentajes publicada en la resolución normativa 16 se obtendrá el % de reducción a otorgar para cada una.

Al mismo tiempo cada zonificación cuenta con la valuación correspondiente por hectárea de acuerdo a la Grilla de Valores al año correspondiente.

Con los valores definidos en cada superficie de % de reducción correspondiente y de aforo corregido, se realiza la ponderación final del valor de la valuación fiscal/ha para la parcela en cuestión (valor final llevado al 70%).

El valor final obtenido representará el % del valor original y vigente de la parcela.

La vigencia de las desmejoras será conforme al siguiente detalle:

- 1) Para las Desmejoras que les corresponda su otorgamiento con vigencia para el año 2019, se le otorgara la misma por el término de un año (desde 01/01/2019 hasta 31/12/2019) de acuerdo a los valores aprobados por Revalúo 2018 (vigencia 2019); readecuando las mismas a partir del 01/01/2020 con lo establecido en revalúo 2019 (vigencia 2020), en función a contemplaciones y tamaño de las Grillas aprobadas, con vigencia 10 años para lagunas y de cinco años para el resto de las desmejoras - Art. 41 - Ley 10454 - 1 año.
- 2) Lagunas Art 41 Ley 10454: por 10 años.
- 3) Resto de las desmejoras Art.41 Ley10454: bañados y cañadas con suelos parcialmente degradados, cárcavas, médanos fijos y sin fijar, terrenos inaptos para cultivos por exceso de salinidad, rocallosidad, toscas, arenosidad y cualquier circunstancia natural de carácter permanente que disminuya sensiblemente la aptitud del suelo para el destino típico de la zona donde se encuentra el inmueble: por el termino de 5 (cinco) años.

Para el tratamiento de las Declaraciones Juradas de Monte se tendrá en cuenta el porcentaje de reducción por monte o bosque nativo establecido por el Revalúo, y así obtener el porcentaje de rebaja sobre la valuación fiscal/ha.

Ing. Civil Miguel Ángel Barrera
Jefe Área Valuaciones
Dirección General de Catastro