

990

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

25.707
CATEDRAL

COMISION DE TASACIONES

PROVINCIA DE TUCUMAN



Participación de:

SUPERIOR TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES - Sub Area de Registracion y Planeamiento

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PLAN DE TAREAS

COMISION PROVINCIAL DE TASACIONES

1. INTRODUCCION

El señor Secretario de Estado de Obras Públicas de la Provincia de Tucumán, requirió asistencia técnica al C.F.I. para evaluar el funcionamiento actual de la Comisión Provincial de Tasaciones, por considerar que la misma no posea un nivel técnico compatible con la trascendente y compleja función que legalmente debe cumplir.

En respuesta a ese requerimiento, se analizaron en distintas reuniones mantenidas con funcionarios provinciales (señores Secretarios de Estado de Planeamiento y Coordinación, de Obras Públicas, Fiscal de Estado y miembros de la mencionada Comisión) los problemas más acuciantes que motivan la preocupación actual del Gobierno Provincial, para que a través de la evaluación puntual de cada uno de ellos, se puedan formular e implementar líneas de acción de corto y mediano plazo que posibiliten un real mejoramiento del funcionamiento integral de la mencionada Comisión.

2. SITUACION ACTUAL

Del análisis en particular de la información relevada, surge que la problemática actual de la Comisión de Tasaciones responde a distintas relaciones causales que en forma individual o conjunta provocan la actual incertidumbre de sus dictámenes.



Tomando en consideración los distintos aspectos que integran la estructura de la Comisión, las mencionadas causas, pueden resumirse en:

a) Aspecto Legal

La actual Ley de Expropiaciones Nro. 5006, sancionada el 4 de octubre de 1978, si bien mejoró sustancialmente el regimen anterior contenido en la Ley 2553, debería ser nuevamente revisada a efectos de introducirle las modificaciones necesarias que su operatoria o la experiencia recogida en otras jurisdicciones sobre el mismo tema, aconseja.

b) Aspecto Organizativo y Operativo de la Comisión

La actual Comisión Provincial de Tasaciones, presenta en este aspecto, entre otros los siguientes problemas:

- . Falta de provisión legal de un representante del señor Secretario de Estado de Obras Públicas, para compatibilizar el nivel de actividad de la Comisión con las funciones propias del cargo que inviste.
- . Ausencia de un representante del Banco de la Provincia de Tucumán, a pesar de tratarse de una institución con activa participación en temas de tasación inmobiliaria y que en la anterior ley formaba parte de la misma.
- . Carencia de un plantel básico de miembros con dedicación permanente. Los actuales componentes de la Comisión ejercen además de las funciones inherentes a la misma, las propias de los otros cargos que revistan, lo cual limita considerablemente su dedicación acorde a la importancia y trascendencia de los temas sometidos a su consideración.

- Escasos medios materiales para desarrollar adecuadamente sus actividades (local, muebles, maquinarias, etc.).
- Necesidad de promover un mayor nivel técnico y actividades de perfeccionamiento (curso de capacitación, material bibliográfico).
- Falta de un procedimiento reglado para el funcionamiento de la Comisión, desus aspectos técnicos y administrativos.

3. RECOMENDACIONES

A los efectos de resolver o al menos atemperar los problemas existentes que impiden el adecuado funcionamiento de la Comisión, se proponen líneas de acción, que fundadas en los juicios de valor derivados de la información relevada, puedan servir de base a las autoridades provinciales para adoptar medidas correctivas que a corto y mediano plazo, permitan un real mejoramiento de dicha Comisión.

A. Acción a Corto Plazo

1. Curso Avanzado de Tasaciones con finalidad expropiatoria.

a) Objetivo

Perfeccionar y completar los conocimientos que actualmente poseen no solo los miembros de la Comisión, sino también otros funcionarios y profesionales que por el cargo que ejercen o la especialidad que desarrollan, están real o potencialmente vinculados a temas de expropiación.

b) Lugar y Duración

El dictado de este curso se realizará en San Miguel de Tucumán, durante una semana en horario vespertino. Plazo requerido: antes del mes de Diciembre del corriente año.



c) Participantes

Miembros y técnicos de la Comisión Provincial de Tasaciones, funcionarios técnicos de reparticiones con facultad expropiatoria, jueces de primer instancia, representantes del Colegio de Abogados y de Ingenieros.

d) Cuerpo Docente

Funcionarios del Consejo Federal de Inversiones y del Tribunal de Tasaciones Nacional.

e) Programa

A definir.

B. Acciones a Mediano Plazo.

1. Cooperación técnica durante el año 1980, a fin de:

- a) Analizar la Ley 5006 y Proyectar sus reformas.
- b) Definir el organigrama funcional de la Comisión Provincial de Tasaciones, con indicación de misiones y funciones.
- c) Realizar un curso práctico intensivo para los miembros y técnicos de la Comisión.
- d) Elaborar las normas técnicas y procesales que deberán observarse básicamente en las tasaciones con fines expropiatorios.
- e) Indicar la Bibliografía y demás antecedentes sobre el tema.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

ASESORAMIENTO AL TRIBUNAL DE TASACIONES

PROVINCIA DE TUCUMAN

A efectos de materializar la asistencia técnica a la Comisión Provincial de Tasaciones, solicitada por la Provincia de Tucumán al Consejo Federal de Inversiones, por nota de fecha 4 de setiembre de 1979, técnicos de este organismo viajaron a la Provincia para evaluar el alcance y contenido de la asistencia requerida.

Para ello se llevaron a cabo reuniones en la Secretaría de Planamiento, Secretaría de Obras Públicas, Fiscalía de Estado y en la Comisión Provincial de Tasaciones.

Los funcionarios provinciales expresaron la preocupación del gobierno de Tucumán por la marcada diferencia entre las tasaciones oficiales de los inmuebles sujetos a expropiación realizadas por la Comisión Provincial de Tasaciones y las establecidas por los peritos de las partes expropiadas.

Atento a ello el Consejo Federal de Inversiones, elaboró un informe de la situación actual del régimen expropiatorio provincial, y un plan de acción a corto y mediano plazo para resolver o al menos atemperar los problemas existentes, en especial los vinculados al funcionamiento de la Comisión Provincial de Tasaciones.

Dada la especificidad del tema materia de cooperación, el Consejo Federal de Inversiones solicitó la colaboración técnica del Tribunal de Tasaciones de la Nación, para que a través de la participación de sus profesionales implementase las líneas de acción recomendadas.

Acción a Corto Plazo

La misma consistió en la realización de un Seminario Avanzado sobre Tasaciones con finalidad expropiatoria, que estuvo orientado a perfeccionar y completar los conocimientos técnicos de los funcionarios y miembros

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

de la Comisión Provincial de Tasaciones, llevándose a cabo en la ciudad de Tucumán en la Sala de Sesiones de la Ex-Legislatura, desde el día 17 de diciembre de 1979 hasta el día 20 del mismo mes y año, en el horario de 16,30 a 20,30 horas.

Los temas del programa se desarrollaron de la siguiente manera:

Días 17 y 18, valuaciones urbanas y suburbanas, por el arquitecto Juan A. de Veyga.

Día 19, valuaciones rurales, por los ingenieros Néstor Vinelli y Rubén A. Berraondo.

Día 20, comentarios sobre la Ley Provincial de Expropiaciones por el Dr. Simón Zelaya y sobre la Ley Nacional de Expropiaciones y funcionamiento del Tribunal Nacional, por el ingeniero Dante Guerrero, Presidente del Superior Tribunal de Tasaciones de la Nación.

A excepción del Dr. Zelaya, que es profesor en la Universidad de Tucumán, el cuerpo docente pertenece al Tribunal de Tasaciones de la Nación.

A este Seminario asistieron profesionales y técnicos pertenecientes a los siguiente organismos públicos:

- Comisión de Tasaciones.
- Dirección de Inmuebles Fiscales
- Dirección General de Catastro (Dto. Valuaciones)
- Dirección Provincial de Vialidad
- Instituto de Vivienda y Desarrollo Urbano
- Fiscalía de Estado
- Tribunales de la Provincia
- Dirección Provincial del Agua
- Banco de la Provincia de Tucumán

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- Dirección de Arquitectura y Urbanismo

Asimismo concurren profesionales de la actividad privada, que actúan como "peritos de partes" en los juicios de expropiaciones.

Consideraciones generales sobre el Seminario

El número y nivel profesional de los asistentes, su activa participación en los distintos temas desarrollados, la idoneidad del cuerpo docente, coadyuvaron para que este seminario alcanzara el objetivo propuesto.

Durante su desarrollo, se analizaron y describieron pormenorizadamente los distintos sistemas valuatorios utilizados hasta el presente en temas expropiatorios, enfatizándose en aquellos de reiterada aplicación en la provincia de Tucumán, con evaluación de las ventajas e inconvenientes que su aplicación implica.

Con tal propósito explicitaron los aspectos técnicos que conforman la estructura valuatoria con mención detallada de los procedimientos, formularios, tablas, etc., que se utilizan para ese fin.

Dicha información fue entregada a los técnicos de la Comisión de Tasaciones para su eventual aplicación en la provincia.

Es de importancia señalar que independientemente de la exposición técnica de los señores profesores, el Seminario se caracterizó por la constante intervención y participación de los asistentes, quienes emitieron juicios técnicos sobre determinados temas, que motivaron amplios debates vinculados a la operatoria valuatoria vigente y su necesaria reformulación y/o adecuación.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Se concluyó el Seminario con comentarios de las distintas experiencias obtenidas en el largo historial del Tribunal Nacional de Tasaciones.

La coordinación provincial estuvo a cargo de la Secretaría de Planeamiento, la organización y supervisión la efectuó el Consejo Federal de Inversiones a través de los Departamentos de Capacitación y Organización y Administración Pública, respectivamente.

Acciones a mediano plazo

Esta línea de acción se llevó a cabo también en la ciudad de Tucumán en la Sala de Sesiones de la Ex-Legislatura durante las semanas del 13 al 17 de mayo y del 27 al 30 del mismo mes, del año 1990 y comprendió los siguientes temas:

Realización de un curso práctico-intensivo sobre valuaciones con fines expropiatorios, análisis de la Ley de Expropiaciones Provincial - Ley 5006 -, análisis de la organización administrativa de la Comisión Provincial de Tasaciones, redacción de normas técnicas y de procedimientos de la Comisión.

El cuerpo docente al igual que del Seminario anterior, estuvo integrado por profesionales del Tribunal de Tasaciones de la Nación, quienes desarrollaron los temas de acuerdo al programa del curso que se acompaña.

Este curso se desarrolló en forma teórico-práctico, enfatizándose en el segundo aspecto a fin de que los técnicos y profesionales asistentes conocieran los métodos expuestos y el uso de algunos de los formularios que los profesores utilizaron en las exposiciones.

Los principales temas tratados durante el curso fueron los siguientes:

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- Valuaciones urbanas y suburbanas
- Valuaciones rurales
- Servidumbres de electroductos

En este curso participaron representantes de los siguientes organismos oficiales:

- Comisión de Tasaciones.
- Peritos tasadores de distintas reparticiones públicas (provinciales y municipales)
- Fiscalía de estado.

Valuaciones urbanas y suburbanas

El tema de valuaciones urbanas y suburbanas fue dictado por el Arquitecto De Veyga, quien se refirió a los métodos para valuar la tierra, edificios y mejoras.

En el transcurso de su exposición, el citado profesional explicó las técnicas utilizadas por el Tribunal Nacional para la tasación de este tipo de bienes, en especial la denominada "valor medio de mercado", que consiste en la determinación de valores unitarios básicos, según el nivel de las transacciones inmobiliarias a precios de contado y en condiciones normales de mercado.

En el desarrollo metodológico del tema se enfatizó los aspectos operativos utilizados, con indicación precisa de las acciones consecuentes y de las soluciones encontradas para resolver los innumerables problemas que incuestionablemente surgen durante su aplicación.

El expositor detalló las distintas técnicas utilizadas, las que en apretada síntesis se describen a continuación:

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- a) Estudio de valores de la tierra libre de mejoras por el método de incidencia (se adjunta formulario).
- b) Antecedentes de ventas, por comparación con lote tipo (se adjunta formulario).
- c) Tasación por valor intrínseco, tomando en consideración el factor de ocupación, zonal y real (se adjunta formulario).
- d) Determinación de la valuación de un lote afectado por expropiación parcial, de acuerdo al perjuicio que la misma origine (método de "antes y después"), etc.

El valor medio de mercado se utiliza sin excepción para la tierra urbana y en muchos casos para la tierra rural, cuando el valor de productividad no refleja la realidad.

Las ventajas e inconvenientes que el sistema del valor de mercado o venal posee puede resumirse en las siguientes:

Ventajas:

- a) Pondera más ajustadamente las distorsiones de valores motivadas por causales económicas, políticas y sociales ajenas a la productividad de los bienes;
- b) No requiere contar con igual nivel de conocimientos, que es necesario poseer para implementar el sistema del valor de productividad; resultando por ello más comprensible para todos los que participan en los estudios de base;
- c) Posibilita evaluar discriminada y más ajustadamente zonas de valor diferencial.

Inconvenientes:

- a) Excesiva subjetividad en la determinación de los valores unitarios básicos, al tener que recurrir a la consulta verbal de personas

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

vinculadas a transacciones inmobiliarias, frente a la imposibilidad de utilizar los precios documentados en las respectivas escrituras traslativas de dominio, por instrumentarse éstos generalmente con precios marcadamente inferiores a la realidad transaccional.

- b) Complejidad operativa al tener que realizar una selección y homogenización de precios encuestados, en relación a las distintas variables de valorización (emplazamiento, forma de los inmuebles, modalidad de venta, etc.).
- c) Dificultad de obtener en la mayoría de los casos suficientes muestras representativas de transacciones realizadas en el período considerado.

A pesar de los inconvenientes señalados el presente método valuatorio resulta el más adecuado para valuar la tierra urbana, suburbana y sub-rural (quintas).

Valuación de edificios

Con respecto a la tasación de edificios, uno de los métodos más usuales es el que determina previamente un valor básico de acuerdo a los valores de mercado y a los costos actuales que correspondan a una clasificación por destino y tipo, realizada de conformidad a los materiales utilizados, características constructivas, funcionalidad, planeamiento, etc.

Estos valores básicos son corregidos por coeficientes de acuerdo a la antigüedad y estado de conservación de los edificios.

Este método se denomina de "reposición presente".

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

La valuación del edificio resultará de la ponderación de los factores intrínsecos de valorización del mismo, por sus dimensiones.

Asimismo se utilizan otros métodos; por estudio de valores locativos método de renta del capital inmobiliario; por "suma de puntos" que establece puntaje para cada elemento componente de los distintos items de la construcción, al igual que el primer método es un sistema ponderal etc. (se acompañan formularios de los últimos ejemplos).

El arquitecto De Veyga enfatizó la importancia de establecer el estado de conservación de los edificios a valuar, dado que cuando los mismos prácticamente hayan cumplido su vida útil, gravitan desfavorablemente sobre el valor del terreno, que se verá afectado por el costo de demolición.

Cuando los profesionales del Tribunal Nacional se encuentran ante casos de ésta naturaleza, generalmente en sus informes técnicos estipulan que el vendedor o expropiado deberá hacerse cargo de los gastos de demolición.

Valores rurales

El tema sobre valuaciones rurales fue desarrollado por el ingeniero Néstor F. Vinelli:

En su exposición explicó los métodos que se utilizan para valuar estos inmuebles.

Valor de productividad

Este método está basado en la capitalización del flujo derivado o derivable de un bien, y parte del principio económico de que "los inmuebles valen por lo que son capaces de producir, de ahí la modalidad de tasar la renta normal del uso actual del suelo, sobre la base de una utilización

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

racional de un predio en estudio, acorde a los cultivos significativos de una zona ecológica considerada y a un nivel de trabajo y capital normales para dicha zona. A los efectos de nivelar y compensar los años malos con los buenos, la determinación del valor de productividad se realiza computando los rendimientos promedios de un ciclo agrícola y los precios medios de los insumos y productos.

En definitiva, el valor básico se obtiene al capitalizar el flujo de ingresos derivados de una explotación agropecuaria significativa de una zona ecológica, considerando a dicha capitalización como la relación numérica entre el ingreso neto y el valor del bien que lo produce.

Este método ofrece las siguientes ventajas e inconvenientes:

Ventajas:

- a) Plena identificación del sistema valuatorio con la naturaleza económica del bien a valorar.
- b) Objetividad en la determinación de los valores, etc.

Inconvenientes:

- a) Ausencia o deficiencia de la información estadística básica a utilizar, lo cual obliga a realizar investigaciones supletorias de campaña.
- b) Niveles medios de valores básicos menores que los resultantes de la oferta y la demanda, en especial en períodos inflacionarios agudos, etc.

Valor medio de mercado:

Para valorar la tierra rural este método no condice totalmente con la naturaleza económica de estos bienes, dado que por tratarse de bienes de producción, el valor tendría que reflejar esta circunstancia y no factores ajenos a la misma, por lo que su aplicación se aconseja en períodos de fuertes corrientes inflacionarias, donde el valor de estos inmuebles está condicionado más a factores especulativos que a

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

factores productivos.

En definitiva, la adopción de uno u otro sistema dependerá de los fenómenos de valorización (valor de productividad) condicionados por factores productivos o demográficos, o de sobrevalorización (valor venal) atribuible a razones especulativas, que producen marcados desniveles en los precios de los bienes raíces.

El ingeniero Vinelli enfatizó la necesidad de la observación directa del predio a valorar, considerando muy importante la topografía general, vegetación natural existente en el mismo y en predios linderos, determinación de la profundidad de la capa arable, etc.

Otro aspecto importante es la observación de la coloración de la tierra a fin de visualizar la presencia de salitre en la misma.

La ubicación geográfica, medios de acceso y distancia a centros de comercialización de la producción, completan los antecedentes a tener en cuenta para una correcta valuación.

Servidumbre de electroductos

Si bien el agrimensor Raúl Méndez, conjuntamente con los otros profesionales del Tribunal Nacional de Tasaciones trató el tema sobre valuaciones en general, se refirió en particular, a las valuaciones para establecer indemnizaciones por servidumbres administrativas de electroductos.

Al respecto manifestó: que una vez determinada la traza del electroducto, se realizan los estudios de dominios necesarios para establecer los predios afectados.

La mensura de la traza determinará la zona de emplazamiento del electro-

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

ducto y los perjuicios que en cada caso ocasiona (el talado de árboles, demoliciones de edificios, molinos, etc.).

El ancho de la traza se establece en función de las características del electroducto y a la zona de emplazamiento.

Determinada la superficie de cada predio afectado por la traza y el perjuicio que la misma ocasiona se realiza la valuación de la tierra y de las mejoras a fin de establecer el monto indemnizatorio a proponer al damnificado.

En caso que el propietario del inmueble no acepte dicho monto, el estado puede expropiar, pero generalmente no se llega a esta situación ya que no es conveniente para el propietario por existir un solo oferente al no haber mercado de demanda.

Para establecer el monto de la indemnización, el Tribunal de Tasaciones realiza un estudio pormenorizado del valor de la tierra y el grado de perjuicio que el electroducto ocasione en el inmueble.

Cuando el electroducto afecta parcelas urbanas, prácticamente anula su valor económico, por lo que normalmente se procede a la expropiación total del mismo.

Análisis de la Ley Provincial de Tasaciones

De la lectura del texto de la Ley 5006, Expropiación Provincial surge que en sus títulos I al V y VII al XII, prácticamente todo su articulado es similar a los de la Ley Nacional 21.489, por la cual se rige el Tribunal de Tasaciones de la Nación.

En los títulos VI y XIII, modificados por la Ley 5186, el Tribunal de Tasaciones Nacional, efectúa las siguientes consideraciones, a efecto de que las mismas sean analizadas por la Comisión de Tasaciones

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

de la provincia.

A continuación se transcriben los artículos comprendidos en los mencionados títulos, subrayándose los incisos o párrafos sobre los cuales se hacen las sugerencias del caso.

" Artículo 3º .- Créase la Comisión de Tasaciones como organismo permanente que será presidido por el señor Secretario de Estado de Obras y " Servicios Públicos".

" El señor Secretario de Estado de Obras y Servicios Públicos designará " de entre los miembros de la Comisión a un Vice-Presidente primero, y " la Comisión a un Vice-Presidente segundo, que reemplazarán en ese ór- " den al Presidente en caso de ausencia o impedimento".

" La Comisión de Tasaciones estará constituida por los que a continuación " se consignan, que serán funcionarios técnicos".

" a) Uno de la Dirección General de Catastro; b) Uno de la Dirección de " Arquitectura y Urbanismo; c) Uno de la Secretaría de Estado de Agricul- " tura y Ganadería; d) Uno de la Dirección de Inmuebles Fiscales; e) Un " funcionario del Banco de la Provincia de Tucumán y f) Uno de la Munici- " palidad de San Miguel de Tucumán".

" Cuando el destino del bien expropiado lo exija podrán incorporarse a re- " querimiento del Presidente otros dos representantes de organismos oficia- " les con competencia en la materia que se trate".

" Para el cumplimiento de su cometido la Comisión de Tasaciones podrá reque- " rir la colaboración e informes necesarios de los organismos públicos o " privados que considere conveniente".

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

"Las funciones de los miembros de la Comisión de Tasaciones tendrán el"
"carácter de carga pública."

Análisis de los párrafos subrayados

"Cuando el destino del bien expropiado lo exija podrán incorporarse a"
"requerimiento del Presidente, otros dos representantes de organismos"
"oficiales con competencia en la materia que se trate".

Esta modalidad no se considera conveniente, puesto que generalmente resulta difícil establecer en que casos se debe requerir la participación de los representantes aludidos, de cualquier manera si la Comisión tiene experiencia positiva al respecto decidirá sobre los mismos.

Por otro lado el Tribunal Nacional estima que todo Tribunal de Tasaciones debe incluir en su planta permanente la cantidad suficiente de técnicos para resolver todos los problemas de tasaciones que se presenten.

Con referencia a que las funciones de los miembros de la Comisión de Tasaciones tengan carácter de carga pública, el Tribunal Nacional considera que ello podría atentar contra el normal desarrollo de la actividad de dicha Comisión, opinando asimismo que debiera estar integrado por miembros pertenecientes a reparticiones oficiales y particulares, de acuerdo a la experiencia que dicho Tribunal tiene del funcionamiento de su estructura administrativa.

Por lo tanto considera que los profesionales y técnicos perteneciente a la actividad privada deberán percibir una remuneración mensual equivalente a un funcionario de jerarquía y los pertenecientes a reparticiones oficiales, la asignación que le correspondiera de acuerdo a la función pública, más un porcentaje sobre dicha asignación a efectos de que todos los técnicos de la Comisión estuvieran equiparados en los ingresos, de acuerdo a las

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

funciones que desarrollen cada uno de ellos.

Asimismo considera conveniente que los miembros de entidades públicas de la Comisión debieran ser profesionales de las carreras técnicas con afinidad en la especialidad de tasaciones, tales como ingenieros, arquitectos, ingenieros agrónomos, etc. y que los correspondientes a la actividad privada podrían ser representantes de los Consejos o Colegios pertenecientes a las mismas profesiones.

Artículo 25°.- "La Comisión de Tasaciones dictará el Reglamento Interno a que se ajustará su actuación en todos los aspectos no previstos en esta ley, y contará con el personal técnico y administrativo que le asigne el Ministerio de Economía por conducto de la Secretaría de Estado y Obras, y Servicios Públicos".

El Tribunal Nacional considera conveniente que la Comisión de Tasaciones dicte su Reglamento Interno, de acuerdo a lo estipulado en este Artículo y que una vez redactado se lo analizaría a efectos de establecer si el mismo ofrece algún inconveniente o necesidad de que se aconseje alguna modificación para su mejor implementación.

Artículo 26°.- "Sesionará válidamente con los dos tercios de sus miembros y sus resoluciones se adoptarán por simple mayoría.

El Presidente votará sólo en caso de empate. Sus dictámenes y disidencias, cuando éstas existieren serán fundadas".

Este procedimiento de votar solo en caso de empate, no se estima conveniente porque podría interpretarse como arbitrario, votar el desempate una vez conocido el veredicto.

Se sugiere que el Presidente vote siempre y en caso de empate su voto se compute doble.

Artículo 31°.- Sin consideraciones.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Organización administrativa de la Comisión Provincial

El Tribunal de Tasaciones de la Nación, de acuerdo a los requerimientos de la Comisión Provincial de Tasaciones, propone el siguiente organigrama (se acompaña modelo).

De acuerdo al presente organigrama, la Comisión funcionaría de la siguiente forma:

Presidente:

Misión: Conducir y ordenar las tareas de las distintas unidades operativas bajo su dependencia, representar a la Comisión ante otros organismos.

Funciones: Designar a un Vicepresidente Primero de entre los miembros de la Comisión para que lo reemplace en caso de ausencia o impedimento. Votar en todas las sesiones que impliquen adoptar resoluciones, computándose doble su voto cuando se produzca empate.

Vicepresidente:

Misión: En caso de ausencia o impedimento del Presidente, tendrá las mismas atribuciones que éste, en caso contrario interviendrá en todas las tareas inherentes a la Comisión.

Funciones: Las mismas que el Presidente con respecto a adoptar resoluciones y votar en todas las sesiones de la Comisión.

Comisión de Tasaciones:

Misión: Estará integrada por técnicos y administrativos suficientes para resolver cualquier tipo de tasación, especial o judicial (terrenos, edificios comunes, industrias, indemnizaciones por servidumbres de electroductos, etc.) en las distintas áreas

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

de ubicación de los inmuebles - urbana y rural -.

El cuerpo técnico deberá estar constituido por profesionales de la actividad pública y privada.

Funciones: Determinar las valuaciones de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública a efectos de la compra o expropiación de los mismos.

Asesoría Jurídica:

Secretaría Técnica:

Misión: Apoyar técnicamente en la preparación de los expedientes y antecedentes para ser considerados por la Comisión.

Funciones: Estudiar los informes técnicos producidos por las partes y realizar los informes correspondientes a los mismos.

Investigar los antecedentes relacionados con los expedientes en trámite.

Confeccionar un archivo de los relevamientos catastrales y de valores dictaminados por la Comisión - Urbanos y rurales.

Confeccionar estadísticas de valores de la construcción.

Sala I: Realizará las tasaciones especiales o judiciales de los inmuebles ubicados en las plantas urbanas.

Para ello inspeccionará la zona de emplazamiento de los inmuebles a valuar y relevará los factores intrínsecos y extrínsecos de las parcelas y las características de las mejoras.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Establecerá las indemnizaciones por servidumbres de electroductos o la compra o expropiación si correspondiera.

Sala II: Realizará las tasaciones especiales o judiciales de los inmuebles rurales, edificios industriales y de otras mejoras que existieran en el inmueble rural a expropiar. Determinará los valores de las indemnizaciones correspondientes a las servidumbres de electroductos en función de las características de las mismas.

Secretario Administrativo:

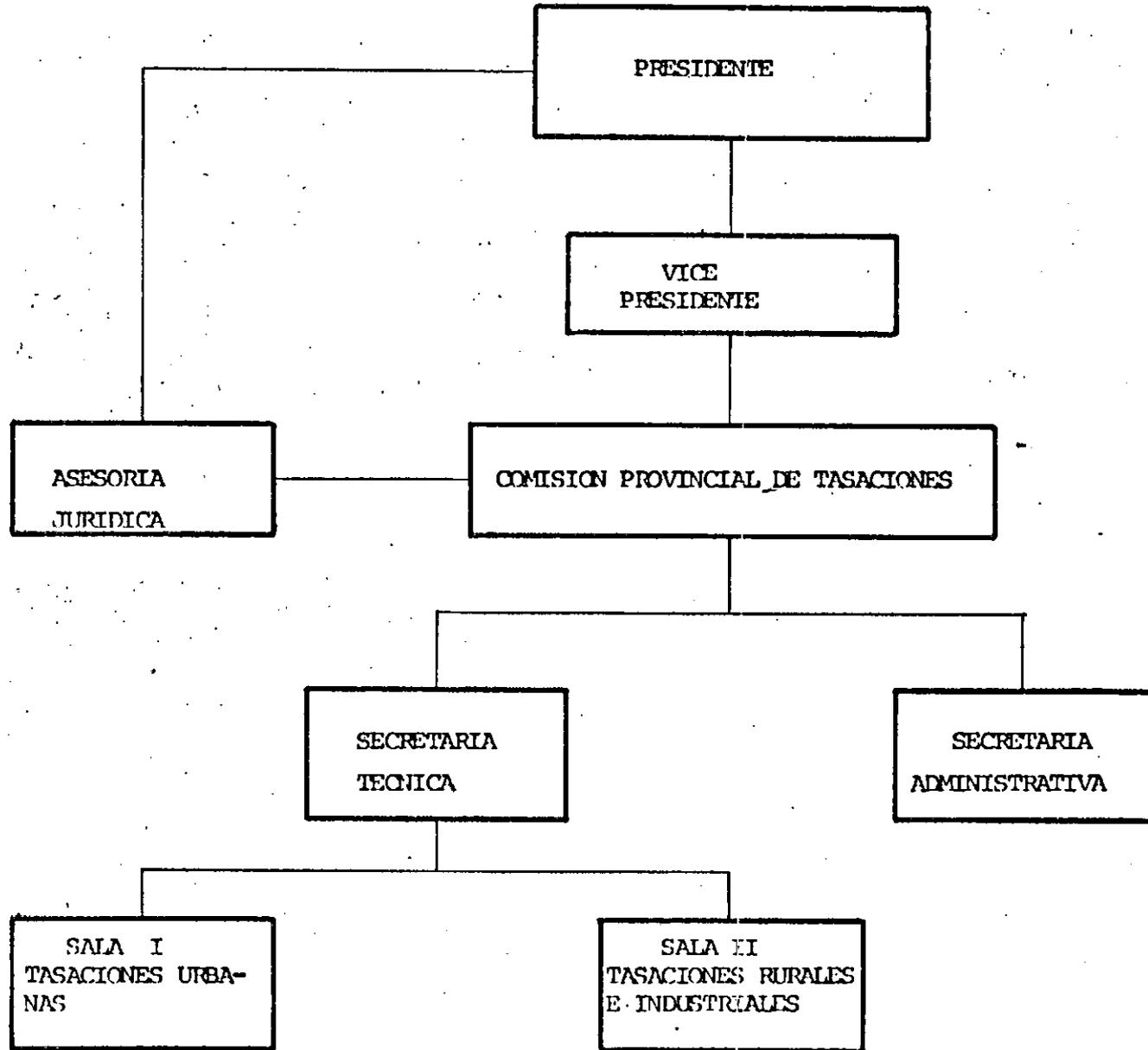
Misión: Brindar el apoyo administrativo necesario para el normal funcionamiento de la Comisión con respecto al ingreso y salida de la documentación emanada de la misma.

Funciones: Controlar entrada y salida de los expedientes. Controlar el cumplimiento de los plazos establecidos en los procedimientos vigentes, informando cualquier anomalía sobre los mismos.

Recibir, registrar y ubicar donde corresponda los informes de los representantes técnicos de las partes.

PROYECTO DE ORGANIGRAMA

COMISION PROVINCIAL DE TASACIONES



Nórmās Técnicas y de Procedimientos

Si bien en las acciones a mediano plazo se había previsto elaborar normas técnicas y de procedimientos, el Tribunal de Tasaciones de la Nación sugiere que las referidas normas las dicte la Comisión Provincial, en función a su modalidad operativa considerando que la experiencia de la mismo permitirá establecerlas en forma mucho más adecuada.

Sin perjuicio de ello, una vez elaboradas las mismas el Tribunal Nacional y a requerimiento de la Comisión Provincial analizaría en profundidad dichas normas.

Conclusiones y Comentarios

Como consecuencia del juicio valorativo y del análisis practicado y juicios emitidos durante la asistencia técnica dada en la provincia, podemos sacar las siguientes conclusiones:

La acertada decisión de las autoridades provinciales de proceder a la realización de esta asistencia técnica ha permitido una adecuada cooperación a la Comisión Provincial de Tasaciones, que complementada con planillas y formularios, se haya logrado los objetivos principales para el mejoramiento de la citada Comisión.

Los funcionarios y técnicos provinciales manifestaron que los cursos y recomendaciones efectuadas fueron de suma importancia y que en general cubrieron las expectativas generadas.

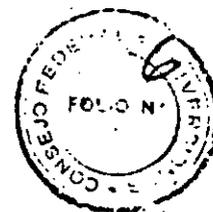
Asimismo el señor Presidente y funcionarios del Superior Tribunal de Tasaciones de la Nación propusieron, dadas las inquietudes de funcionarios y

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

técnicos de la Comisión de Tasaciones, que visitaran la sede de dicho Tribunal Nacional, para asistir a las sesiones plenarias que se llevan a cabo semanalmente en el mismo e interiorizarse del funcionamiento de los aspectos más importantes, forma de trabajo de cada grupo técnico, cómo recopilan los antecedentes, seleccionan y archivan o registran los mismos.

Por último es de importancia señalar el apoyo recibido por parte de los funcionarios de la Secretaría de Planeamiento y Obras y Servicios Públicos, como la eficaz colaboración prestada por los profesionales y técnicos provinciales.

De considerar la Provincia la necesidad de profundizar algunos temas referentes a esta materia deberá requerir puntualmente la misma al C.F.I., a efectos de concretar dicha asistencia.



SEMINARIO AVANZADO DE TASACIONES CON FINALIDAD EXPROPIATORIA

TEMARIO

- I.- VALUACIONES URBANAS Y SUBURBANAS
- II.- VALUACIONES RURALES
- III.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA LEY PROVINCIAL DE EXPROPIACIONES
- IV.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA LEY NACIONAL DE EXPROPIACIONES
- V.- ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DEL TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION



SEMINARIO AVANZADO DE TASACIONES CON FINALIDAD EXPROPIATORIA

TEMARIO

I. VALUACIONES URBANAS Y SUBURBANAS

- I.1. Terrenos Baldíos - Métodos
- I.2. Planillas de Homogeneización
- I.3. Edificios - Depreciaciones
- I.4. Valuación de Conjuntos - Métodos
- I.5. Valores Locativos

II. VALUACIONES RURALES

- II.1. Variables a considerar. Aptitud de campos vinculados a la ecología zonal
- II.2. Mejoras: consideraciones sobre su valoración
- II.3. Perjuicios e indemnizaciones
- II.4. Metodología de la Valuación Rural. Ejemplos
- II.5. Servidumbres

III. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA LEY PROVINCIAL DE EXPROPIACIONES

IV. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA LEY NACIONAL DE EXPROPIACIONES

V. ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DEL TRIBUNAL DE TASACIONES

SEMINARIO AVANZADO DE TASACIONES CON FINALIDAD EXPROPIATORIA

CRONOGRAMA

| <u>FECHA</u> | <u>TEMA</u> | <u>EXPOSITOR</u> | <u>HORAS</u> |
|--------------|---|---|--------------|
| 17 y 18 XII | Valuaciones Urbanas y Suburbanas. | Arq. Juan Antonio de Veyga. | 8 hs. |
| 19 XII | Valuaciones Rurales. | Ing. Agrón. Néstor Vinelli Ing. Agrón. Ruben A. Bernaondo. | 4 hs. |
| 20 XII | Alcance y Contenido de la Ley Provincial de Expropiaciones. | | 1 hs. |
| 20 XII | Alcance y Contenido de la Ley Nacional de Expropiaciones Organización y Funcionamiento del Tribunal de Tasaciones de la Nación. | Ing. Civil Dante Guerrero | 3 hs. |

CONSEJO FEDERAL DE INTERVERSIONES



INSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

CURSO INTENSIVO DE TASACIONES CON FINALIDAD EXPROPIATORIA

PROVINCIA: TUCUMAN

ORGANIZAN: Gobierno de la Provincia de Tucumán y
Consejo Federal de Inversiones

SEDE: San Miguel de Tucumán

DURACION: 8 días hábiles y 1 sábado

FECHA DE INICIACION: 13 de mayo de 1980

FECHA DE FINALIZACION: 30 de mayo de 1980

PRIMERA SEMANA: 13 al 17 de mayo

SEGUNDA SEMANA: 27 al 30 de mayo

TOTAL DE HORAS CATEDRA: 34

PROFESORES: Arq. Juan Antonio de VEYGA

Agr. Raul MENDEZ

Ing. Néstor VINELLI

Ing. Angel GROSSI

C R O N O G R A M A

| Fecha | Tema | Expositor | Hs. |
|---------------------------|----------------------------------|--|-----|
| 13,14,15, 16 y 17 mayo | Valuación urbana y suburbana | Arq. Juan A. de Veyga | 18 |
| 27 de mayo | Servidumbres de Electroductos | Agr. Raul Méndez | 4 |
| 28 de mayo | Valuación rural | Ing. Néstor Vinelli Ing. Angel Grossi | 4 |
| 29 de mayo | Valuación rural | Ing. Raul Méndez Ing. Angel Grossi | 4 |
| 30 de mayo | Valuación rural | Ing. Néstor Vinelli Agr. Raul Méndez | 4 |

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

FORMULARIOS UTILIZADOS POR EL TRIBUNAL
NACIONAL DE TASACIONES

PLANILLA DE ESTUDIO DE VALORES DE LA TIERRA POR EL METODO DE INCIDENCIA

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|---------------|--|-----------------------|-------------------------|---|------------|-------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------|------|-------------------------------------|
| UBICACION: | | | SECTOR | | ZONIFICACION | | | VALOR A: (fecha) | | VALOR OBTENIDO | | | | |
| ANTECEDENTE DE VENTA | | | | EDIFICIO | TERRENO | | | | LOTE TIPD. de COMPARACION | | | | | |
| Nº de D.º | UBICACION | | FECHA | IMPORTE VENTA OFERTA \$ | ESTADO SUP. CUBIERTA | FRENTE | FONDO | NOMENCLATURA SEGUN C. P. U. | SUP. EDIFICADA | VALOR POR INCIDENCIA UNITARIA | COEFICIENTES | | | VALOR INCIDENCIA UNITARIA CORREGIDO |
| | FORMA de PAGO | | COEF. P/FORMA de PAGO | VALOR CONTADO | VALOR ESTIMADO \$ | SUPERFICIE | | DISTRITO de ZONIF. | | | F.D.T. | UBIC. | ESQ. | |
| | | | | | | | | | | | VALORES UNITARIOS CORREGIDOS | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| REFERENCIAS: | | | | | PROMEDIO VALOR INCIDENCIA x FACTOR de DCUP. TOTAL = VALOR TIERRA POR m ² $\frac{\$/m^2}{V} \times \dots = \frac{\$/m^2}{V}$ | | | | | SUMA | | | | |
| | | | | | | | | | | PROMEDIO | | | | |

PLANILLA DE ESTUDIO DE VALORES DE EDIFICIOS POR EL METODO DE COMPARACION VENAL

| | | | | |
|------------|--------|--|------------------|----------------|
| UBICACION: | SECTOR | DEPARTAMENTOS LOCALES COMERC. OFICINAS | VALOR A: (fecha) | VALOR OBTENIDO |
|------------|--------|--|------------------|----------------|

| Nº | UBICACION | PISO | FECHA | IMPORTE VENTA O OFERTA | SUPERFICIE HOMOG. m ² | VALOR UNITARIO \$/m ² | COEFICIENTES | | | | | | | | | | VALOR UNITARIO RESULTANTE \$/m ² |
|----|---------------|--------|---------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------|---------------------|----------------|-------------------------|-------------|--------------|---------------|-------------------|------------------|-------------|---|
| | FORMA de PAGO | PLANTA | COEF. FORMA DE PAGO | VALOR CONTADO | | | UBIC. DEL EDIFICIO | UBIC. PISO O PLANTA | SUPERF. PROPIA | CARACTERISTICAS CONSTR. | EDAD ESTADO | FONDO FRENTE | PATIO TERRAZA | BAND. PAV. GARAGE | ACTUALIZ. OFERTA | COEF. TOTAL | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|--------------|--|----------|
| REFERENCIAS: | | SUMA |
| | | RESUMIDO |

PLANILLA DE ESTUDIO DE VALORES LOCATIVOS POR EL METODO DE RENTA DE CAPITAL INMOBILIARIO

| |
|-----------------|
| DEPARTAMENTOS |
| LOCALES COMERC. |
| OFICINAS |

| | | | | |
|------------|-------------|--------|------------------|----------------|
| UBICACION: | SUP. HOMOG. | SECTOR | VALOR A: (fecha) | VALOR OBTENIDO |
|------------|-------------|--------|------------------|----------------|

FORMULA

$$\left(V_i \cdot I_o \cdot C_{dm} + \frac{V_A - V_R}{V_P - V_T} \cdot C_{dm} + V_A \cdot X \cdot C_{dm} + I_G \cdot Y + G_f \cdot C_{dm} \cdot \text{SUP} \right) \cdot \left(1 + Z + \frac{1}{12n} \right)$$

DATOS

| | | | |
|--|---|---|------------|
| VALOR INMOBILIARIO $V_i = \$$ | | RENDA ANUAL del CAPITAL INMOBILIARIO $V_i = I_o \cdot C_{dm}$ | |
| VALOR ACTUAL del EDIFICIO $V_A = \$$ | | AMORTIZACION del EDIFICIO $\frac{V_A - V_R}{V_P - V_T} \cdot C_{dm}$ | |
| VALOR RESIDUAL del EDIFICIO $V_R = \$$ | | GASTOS de CONSERVACION $V_A \cdot X \cdot C_{dm}$ | |
| VIDA UTIL PROBABLE $V_p =$ AÑOS | | IMPUESTOS Y GRAVAMENES $I_G \cdot Y$ | |
| VIDA TRANSCURRIDA $V_T =$ AÑOS | | GASTOS de FUNCIONAMIENTO $G_f \cdot \text{SUP} \cdot C_{dm}$ | |
| TASA de RENTA PURA ANUAL $I_o =$ % | COEF. DE DEPRECIACION MONETARIA $C_{dm} = 1,$ | SUB TOTAL = | |
| VALOR de IMPUESTOS Y GRAVAMENES $I_G = \$$ | PORC. GASTOS de CONSERVACION (0,5% al 1%) $X =$ % | | |
| GASTOS de FUNCIONAMIENTO $G_f = \frac{\$}{n}$ | PORC. de IMPUESTOS Y GRAVAMENES (0,5% al 1%) $Y =$ % | | |
| DURAC. del CONTRATO EN AÑOS $n =$ AÑOS | PORC. DE GASTOS ADMINISTRATIVOS (~5%) $Z =$ % | GASTOS de ADM. y DESALQ. $\left(1 + \frac{1}{12} \right) \cdot \$$ | SUBTOTAL = |
| | | RENDA ANUAL = \$ | |
| | | % 12 = \$ | |
| | | RENDA ANUAL | |

TABLA DE DEPRECIACION MONETARIA - COEFICIENTE S/PORCIENTO de DEPRECIACION ANUAL

| dep años | 0,05 | 0,10 | 0,15 | 0,20 | 0,25 | 0,30 | 0,35 | 0,40 | dep años | 0,05 | 0,10 | 0,15 | 0,20 | 0,25 | 0,30 | 0,35 | 0,40 |
|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1 | 1,02 | 1,05 | 1,07 | 1,10 | 1,12 | 1,15 | 1,18 | 1,20 | 6 | 1,16 | 1,35 | 1,56 | 1,78 | 2,10 | 2,44 | 2,85 | 3,25 |
| 2 | 1,05 | 1,10 | 1,16 | 1,21 | 1,26 | 1,32 | 1,38 | 1,44 | 7 | 1,19 | 1,42 | 1,69 | 2,06 | 2,43 | 2,88 | 3,48 | 4,07 |
| 3 | 1,08 | 1,15 | 1,24 | 1,33 | 1,42 | 1,52 | 1,62 | 1,71 | 8 | 1,22 | 1,49 | 1,84 | 2,31 | 2,78 | 3,43 | 4,28 | 5,14 |
| 4 | 1,10 | 1,21 | 1,34 | 1,47 | 1,61 | 1,77 | 1,95 | 2,13 | 9 | 1,25 | 1,58 | 2,00 | 2,61 | 3,22 | 4,07 | 5,30 | 6,53 |
| 5 | 1,13 | 1,28 | 1,45 | 1,64 | 1,84 | 2,08 | 2,35 | 2,62 | 10 | 1,28 | 1,66 | 2,18 | 2,90 | 3,73 | 4,90 | 6,62 | 8,35 |

METODO: "SUMA de PUNTOS" $V_R = A.B.x$

①

| Puntos (x) | Fronte | A |
|------------|--|---|
| 6 | Revestimiento parcial de granito, piedra o mármol, resto - imitación piedra. Herrería artística. | |
| 5 | Revestimiento parcial de granito, piedra o mármol. Resto - imitación piedra. Ladrillos de máquina o briquetas cerámicas. Revestimiento veneciano o fulget. | |
| 3 | Revoque imitación piedra o ladrillos comunes. | |
| 1 | Revoque a la cal o ladrillos comunes. | |

4'

| Puntos | Entrada y circulaciones principales | B |
|--------|---|---|
| 12 | Pisos de mármol o parquets de roble. Cielorrasos ornamentados. Revestimiento de mármol, madera o imitación - piedra. Cristales y espejos. Sala de espera independiente. Estufas. Escaleras de mármol. Entrada de servicio independiente con su respectivo ascensor. | |
| 10 | Pisos de mármol, parquet de roble o mosaicos graníticos - en tamaño grande. Cielorrasos con garganta. Revestimiento de mármol, madera o imitación piedra. Estrucos. Escaleras de mármol. Entrada de servicio independiente con su ascensor. | |
| 8 | Pisos de mosaicos graníticos en tamaño grande. Cielorrasos con garganta. Revoque imitación piedra. Estrucos. Pintura al aceite, fulget o veneciano. Escaleras de mármol reconstituido. | |
| 6 | Pisos de mosaicos graníticos de tamaño común. Cielorrasos sencillos. Pinturas al aceite. Escaleras de mármol reconstituido. | |
| 4 | Pisos de mosaicos graníticos comunes. Cielorrasos sencillos. Pinturas al agua y a la cal. Escaleras de cemento alisado. | |
| 2 | Pisos de mosaicos calcáreos. Cielorrasos sencillos. Pinturas a la cal. Escalera de cemento alisado. | |

| Puntos | Distribución | C |
|--------|--|---|
| 12 | Deben estar perfectamente diferenciadas las tres partes: recepción, dormitorios y servicios; intercomunicadas por - circulaciones independientes. Amplia recepción, locales importantes y separados en forma bien definida, teniendo como mínimos: hall, comedor, sala, escritorio y toilette. Dormitorios amplios, cuartos de vestir y cuarto de roperos. Dormitorios de servicios, hall de servicio con lavadero, cocina, office y despensa. | |
| 10 | Deben estar perfectamente diferenciadas las tres partes: recepción, dormitorios y servicios; intercomunicadas por - circulaciones independientes. Recepción, locales separados en forma bien definida, y teniendo como mínimo: hall, comedor, sala y toilette. Dormitorios amplios y placards. Dormitorios de servicio, hall de servicio, office y tocina. | |
| 8 | Recepción y ambientes de servicio reducidos. Dormitorios de tamaño mediano con placards. | |
| 4 | Ambiente de medidas reducidas. | |

| Puntos | Revestimiento decorados | D |
|--------|--|---|
| 12 | Maderas, sedas, cueros, estrucos decorados o imitación - mármol. | |
| 6 | Herrería artística. Hierro forjado. | |

| Puntos | Pisos | E |
|--------|--|---|
| 6 | De mármol o parquets de roble en los ambientes principales. Aislación especial antisonora en los entrepisos. | |
| 5 | Parquet de roble o similar. | |
| 4 | Parquet calden, algarrobo o similar. | |
| 3 | Parquet de calden o similar. | |
| 2 | Parquet de calden o mosaico calcáreo. | |
| 1 | Mosaico calcáreo o cemento aislado. | |

42

| Puntos | Cielorrasos | F |
|--------|----------------------------|---|
| 6 | Ornamentados. | |
| 5 | Moldurados o con garganta. | |
| 1 | A ángulo vivo. | |

| Puntos | Carpintería de madera | G |
|--------|--|---|
| 12 | Aberturas macizas de roble, cedro u otras maderas finas, a bastidor o con tallos enchapadas sobre placas con maderas finas lustradas. Placas revestidos con madera, con divisiones, gravetas - bandejas. Al exterior vidrio mínima 45mm espesor en cedro. Cortinas de enrollar a proyección. | |
| 10 | Aberturas macizas cedro y otras similares, a tablero o vidrieras al exterior 45 mm espesor mínimo; enchapadas sobre placas pintadas o con maderas finas lustradas. Cortinas de enrollar a proyección. | |
| 8 | Aberturas macizas de cedro u otras maderas similares, a tablero o vidriera al exterior, 4 mm espesor mínimo; enchapadas para pintar. Cortinas de enrollar o celosías. | |
| 4 | Aberturas macizas de pino u otras maderas similares con tableros de terciado. Postigones. | |

| Puntos | Carpintería metálica | H |
|--------|---|---|
| 12 | Al exterior perfiles 33 y 40 mm doble contacto, marcos unificados de chapa o contramarcos en madera molduradas. | |
| 8 | Al exterior perfiles 33 y 40 mm doble contacto. | |
| 6 | Al exterior perfiles 33 mm o perfiles de herrería con contravidrio madera. | |
| 4 | Perfiles herrería común sin contravidrio. | |

| Puntos | Herrajes | I |
|--------|---|---|
| 4 | De alta calidad. Elementos aparentes de bronce con partes dorados y labradas. Cerraduras de combinación | |
| 3 | De alta calidad. Elementos aparentes de bronce o aleaciones tinas. Cerraduras de combinación. | |
| 2 | De buena calidad. | |
| 1 | Comunes. | |

| Puntos | Electricidad | J |
|--------|--|---|
| 6 | Amplio número de bocas. Cada ambiente debe estar servido por más de un circuito. Timbres internos, instalación de teléfonos con boca en cada ambiente principal. Luz difusa. | |
| 4 | Razonable número de bocas. Timbres internos. Boca para teléfono urbano. | |
| 2 | Mínimo un centro y un toma por ambiente. | |
| 1 | Mínimo una boca por ambiente. | |

| Puntos | Instalación sanitaria | K |
|--------|--|---|
| 12 | Agua fría plomo pesado o bronce. Agua caliente en bronce; desagües pluviales y cloacales plomo pesado y hierro fundido. Válvulas para el uso de inodoros. | |
| 10 | Agua fría plomo pesado. Agua caliente bronce para las distribuciones. Columnas hierro galvanizado. Desagües pluviales y cloacales plomo pesado y hierro fundido. Válvulas para inodoros. | |
| 8 | Agua fría en plomo pesado. Agua caliente en hierro galvanizado. Desagües pluviales y cloacales en plomo y hierro fundido. | |
| 6 | Materiales calidad mínima reglamentaria. | |

| Puntos | Cocina y office | L |
|--------|---|---|
| 12 | Dimensiones amplias. Pisos mosaicos cerámicos o graníticos lustrados a plomo. Revestimientos mayólicas o azulejos. Mesas mármol o acero inoxidable. Artefactos de alta calidad. Alacenas de gran capacidad. | |
| 10 | Dimensiones amplias. Pisos mosaicos graníticos lustrados a plomo. Revestimientos azulejos u opalina. Mesas mármol o acero inoxidable. Artefactos buena calidad. Alacenas amplias. | |
| 8 | Piso mosaico granítico lustrado a plomo. Revestimientos opalina o chapitas graníticas. Mesas mármol Alacenas. | |
| 6 | Piso granítico pulido en obra calcáreos. Revestimientos de opalina o chapitas graníticas. Mesa mármol o mármol reconstituido. | |
| 4 | Pisos calcáreos. Revestimientos graníticos o calcáreos. Mesas mármol reconstituido. | |
| 2 | Pisos calcáreos o cemento alisado. Revestimiento de cemento alisado. | |

| Puntos | Pintura | M |
|--------|--|---|
| 10 | Muros pintados al aceite previo enduido, en ambientes principales. Empapelados de alta calidad. Cielorrasos pintados a tiza y cola. Carpintería de madera lustrada o pintada previo enduido. | |
| 8 | Muros pintados al agua o a tiza y cola o empapelados comunes, en ambientes principales. Cielorrasos a tiza y cola. Carpintería pintada al aceite previo enduido o encerado. | |
| 6 | Muros y cielorrasos a tiza y cola, en ambientes principales. Carpintería al aceite o encerado. | |
| 4 | Muros y cielorrasos a tiza y cola o cal. Carpintería pintada al aceite o encerado. | |

| Puntos | Baños | N |
|--------|--|---|
| 18 | Medidas amplias. Piso de mármol, cerámico o de mosaico granítico lustrado a plomo. Revestimientos de mayólicas u opalinas en placas de tamaño grande. Abundantes accesorios; espejos grandes; inodoros sífónicos, lavatorios de pedestal de amplias dimensiones. Placard. Artefactos de color. | |
| 15 | Medidas amplias. Piso de mosaico granítico lustrado a plomo. Revestimientos de mayólica; opalinas en placa de tamaño grande; azulejos. Abundantes accesorios. - Espejos grandes, inodoros sífónicos, lavatorios a pedestal de amplias dimensiones, placards. | |
| 12 | Piso de mosaico granítico lustrado a plomo. Revestimientos de azulejos, opalinas en tamaño chico o chapitas graníticas lustradas a plomo. Accesorios de embutir. Botiquín embutinado con espejo. Artefactos completos. | |
| 9 | Piso de mosaico granítico pulido en obra. Revestimientos en chapitas impermeables a base de cemento o vitrificado. - Artefactos completos. Accesorios de embutir. | |
| 6 | Piso calcáreo. Revestimientos calcáreos o de categoría similar. | |
| 3 | Artefactos mínimos reglamentarios. Pisos y revestimientos de cemento alisado. Artefactos mínimos reglamentarios. | |

| Puntos | Cubiertas | O |
|--------|--|---|
| 6 | Aislación especial hidrófuga y térmica protegida con baldosones ó baldosas | |
| 5 | Aislación especial hidrófuga y térmica. | |
| 4 | Aislación especial hidrófuga. | |
| 2 | Aislación hidrófuga común. | |

| Puntos | Servicios | P |
|--------|--|---|
| 35 | Aire acondicionado. Agua caliente, heladeras centralés o individuales. Incinerador. Teléfonos con portería. Portero eléctrico. Ascensores de marca acreditada, principal y de servicio. Antenas colectivas. Secador de ropa. Depósitos individuales. Guardacoches. | |
| 31 | Aire acondicionado, agua caliente; heladeras centrales o individuales, incinerador, teléfonos con portería; portero eléctrico; ascensores de marca acreditada; principal y de servicio; antenas colectivas; secador de ropa; depósitos individuales. | |
| 24 | Calentamiento. Agua caliente. Heladeras centrales o individuales; incinerador; teléfonos con portería; portero eléctrico. Ascensores de marca acreditada, principal y de servicio. Antenas colectivas. Secador de ropa. Depósitos individuales. Guardacoches. | |
| 20 | Calentamiento, agua caliente; heladeras centrales o individuales; incinerador; teléfonos con portería; portero eléctrico; ascensores de marca acreditada; principal y de servicio. Antenas colectivas; secador de ropa; depósitos individuales. | |
| 16 | Calentamiento; agua caliente; heladeras centrales o individuales; incinerador; depósito colectivo. | |
| 12 | Agua caliente; calentamiento o estufas. | |
| 9 | Agua caliente. | |

TRIBUNAL DE TASACIONES
Tasaciones por valor venal

| | | | | | | | |
|-------------|----------------|---------|-----------|---------|-------------|-------|-----|
| unidad tipo | valor unitario | A fecha | ubicacion | juicio: | interne | satis | año |
| local | | | | | | | |
| departament | | | | | expendiente | | |

| designacion | | superficie propia (m ²) | | | | coeficientes | | | | | | | | | | valor venal | |
|-------------|------|-------------------------------------|------------|--------------|-----------------------|--------------|------------|--------------|--------------|------|----------------|--------------|-------------|---------|-------|----------------------------|----------|
| unidad | piso | destino | superficie | coef. Homog. | superficie homogeneiz | ubic. edif. | ubic. piso | ubic. planta | fondo frente | sup. | caract. const. | patio terraz | edad estado | actual. | total | unitario \$/m ² | total \$ |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |

TASACION
 POR
 VALOR INTRINSECO
 METODO DE INCIDENCIA

| | |
|-------|------------------|
| FECHA | VALOR INTRINSECO |
| | |
| | |
| | |

48

| S/CODIGO | SUPERFICIE | COEFICIENTES | | | | | | It. | VALOR TOTAL |
|----------|------------|--------------|------|-----------|------------|------|------|-----|-------------|
| | | ZON. | FOT. | FOT. REAL | COEF. ESQ. | FAV. | TOP. | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| T | | | | | | | | | |

| DESIGNACION | | | | | R | SUPERFICIE m2. | V.R. | V.r. | V.a. s/ m2. | Valor Total |
|-------------|--|--|--|--|---|----------------|------|------|-------------|-------------|
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| E | | | | | | | | | | |

| CONCEPTO | Coef. APLICADO | MONTO CORRECCION | VALOR INTRINSECO INDEBE | |
|------------------|----------------|------------------|-------------------------|------|
| | | | TERRENO | T |
| VENTA CONJUNTA | | | | |
| A PROVECH. TERM. | | | CONSTRUC. | E |
| OBSOLENCIA EDIF | | | VALOR FISICO | V.F. |
| MERCADO | | | CORRECCIONES | k. |
| Ocupacion | | | VALOR INTRINSECO | V.L. |
| K | | | | |

JUSTIFICACION Y/O DETERMINACION DE LOS COEFICIENTES "K" APLICADOS.

| | | | |
|---------|------------|------------|-------------------|
| TECNICO | SUPERVISOR | JEFE TURNO | TRANSACCION: F.V. |
| | | | |

R.2951

TRIBUNAL DE TASACIONES

| | (a) | (b) | (c) | (d) | Porcentajes de | obra | ítems |
|----|-----|-----|-----|-----|------------------------------------|---------|-------|
| 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Derechos Municipales ... (.....) | ----- | ----- |
| 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | Preparación terr. y excav. (.....) | ----- | ----- |
| 3 | 15 | 15 | | | Mampostería de ciment. (.....) | ----- | ----- |
| 4 | | | 14 | 9 | Mampost. elev. 0,30 y 0,24 (.....) | ----- | ----- |
| 5 | 3 | 4 | | | Mampost. elev. 0,15 y 0,10 (.....) | ----- | ----- |
| 6 | 1 | - | - | - | Aislaciones | (.....) | ----- |
| 7 | 10 | - | - | - | Hormigón y estruc. techo (.....) | ----- | ----- |
| 8 | - | 14 | 17 | 23 | Estruct. de horm. armado (.....) | ----- | ----- |
| 9 | 4 | 2 | 1 | 1 | Cubiertas de techo..... (.....) | ----- | ----- |
| 10 | 8 | 8 | 8 | 3 | Revoques gruesos..... (.....) | ----- | ----- |
| 11 | 4 | 4 | 3 | 2 | Revoques finos y/o yesería (.....) | ----- | ----- |
| 12 | 3 | 3 | 2 | 2 | Cielorrasos | (.....) | ----- |
| 13 | 2 | 2 | 1 | 1 | Contrapisos | (.....) | ----- |
| 14 | 6 | 6 | 6 | 6 | Pisos y zócalos..... (.....) | ----- | ----- |
| 15 | 1 | 2 | 3 | 4 | Revestimientos..... (.....) | ----- | ----- |
| 16 | 12 | 12 | 14 | 16 | Carpintería de madera.. (.....) | ----- | ----- |
| 17 | | | | | Carp. metál. y/o herrería (.....) | ----- | ----- |
| 18 | 10 | 10 | 6-8 | 7-9 | Instalación sanitaria.... (.....) | ----- | ----- |
| 19 | 1 | 1 | - | - | Provisión de agua..... (.....) | ----- | ----- |
| 20 | 1 | 2 | 3 | 4 | Electricidad | (.....) | ----- |
| 21 | 2 | 1 | 2-3 | 3-4 | Gas | (.....) | ----- |
| 22 | 1 | 1 | 1 | 1 | Marmolería | (.....) | ----- |
| 23 | 1 | 1 | 1 | 1 | Vidrios | (.....) | ----- |
| 24 | 2 | 2 | 2 | 2 | Artefactos sanitarios... (.....) | ----- | ----- |
| 25 | 3 | 3 | 1-2 | 1-2 | Cocinas y calefones..... (.....) | ----- | ----- |
| 26 | 4 | 4 | 4 | 3 | Pintura | (.....) | ----- |
| 27 | 1 | 1 | 1 | 1 | Veredas y ventilaciones.. (.....) | ----- | ----- |
| 28 | - | - | 4 | 3 | Ascensores | (.....) | ----- |
| 29 | - | - | 1 | 1 | Incinerador..... (.....) | ----- | ----- |
| 30 | - | - | 3-5 | 3-5 | Calefacción..... (.....) | ----- | ----- |
| 31 | - | - | 1-5 | 1-5 | Agua caliente | (.....) | ----- |
| 32 | 1 | 1 | 1 | 1 | Detalles de term. y limp. (.....) | ----- | ----- |

Obra ejecutada: Parcial _____ % Acumulado _____ %

- a) Edificios sin estructura independiente ni servicios centrales; viviendas individuales.
- (b) Idem con estructura mixta ni servicios centrales; casa en departamentos.
- c) Idem con estructura independiente con/sin servicios centrales; horizontales de hasta 14 pisos altos.
- (4) Idem con estructura independiente con/sin servicios centrales; horizontales de más de 14 pisos altos y o terrazas.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

LEY PROVINCIAL DE EXPROPIACIONES

L E Y N° 5.006

Expropiaciones

San Miguel de Tucumán, 4 de octubre de 1978.

VISTO:

La autorización otorgada por Resolución N° 1914 de fecha 13 de setiembre de 1978 del señor Ministro del Interior y en ejercicio de las facultades legislativas conferidas por la Junta Militar,

El gobernador de la Provincia de Tucumán, sanciona y promulga con fuerza de

LEY:

TITULO I

Calificación de utilidad pública

Artículo 1° — El concepto de utilidad pública comprende todos los casos en que se persiga la satisfacción del bien común, sea este de naturaleza material o espiritual.

TITULO II

Sujetos de la relación expropiatoria

Art. 2° — Podrán ser sujetos expropiantes:

2.1. El Estado Provincial;

2.2. Los Municipios, las Entidades Autárquicas, las Empresas del Estado, siempre que estén expresamente creados para ello por sus respectivas leyes orgánicas o por leyes especiales.

2.3. Los concesionarios de servicios públicos o de obras públicas cuando la ley los autorice.

Art. 3° — La acción expropiatoria podrá promoverse contra cualquier clase de persona, de carácter público o privado.

TITULO III

Objeto expropiable

Art. 4° — Pueden ser objeto de expropiación todos los bienes convenientes o necesarios para la satisfacción de la utilidad pública, cualquiera sea su naturaleza o régimen jurídicos.

Art. 5° — Es susceptible de expropiación el subsuelo con independencia de la propiedad del suelo.

Igualmente son susceptibles de expropiación los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Art. 6° — La expropiación se referirá a bienes determinados. También podrá referirse genéricamente a los que sean necesarios para la construcción de una obra o la ejecución de un plan o proyecto; en tal caso la declaración de utilidad pública se hará en base a informes técnicos referidos a planos descriptivos, análisis de costos y otros elementos que fundamentar los planes y programas a concretarse mediante la expropiación de los bienes que trate, debiendo surgir a directa vinculación o conexión de los bienes a expropiar con la obra, plan o proyecto a realizar. En caso que la declaración genérica de utilidad pública se refiriese a inmuebles deberán determinarse, además, las distintas zonas, de modo que a falta de individualización de cada propiedad quedara especificadas las áreas afectadas por la expresada declaración.

Art. 7° — La declaración de utilidad pública podrá comprender no solamente los bienes que sean necesarios para lograr tal finalidad, sino también todos aquellos cuya racional utilización convenga material o financieramente a ese efecto, siempre que se justifique que las ventajas estimadas serán utilizadas concretamente en la ejecución del programa que motivó la declaración de utilidad pública.

Art. 8° — Si se tratare de la expropiación parcial de un inmueble y la parte que quedase sin expropiar fuera inadecuada para un uso o explotación racional, el expropiado po-

drá exigir la expropiación de la totalidad del inmueble, tanto en el supuesto de avenimiento expropiatorio como en sede judicial.

En los terrenos urbanos se considerarán sobrantes inadecuados los que por causa de la expropiación quedaren con frente, fondo o superficie inferiores a lo autorizado para edificar por las Ordenanzas o usos locales.

Tratándose de inmuebles rurales en cada caso será determinada la superficie inadecuada en función del concepto de unidad económica agraria conforme al régimen jurídico vigente en la Provincia.

Art. 9º — Cuando la expropiación de un inmueble incida sobre otros con los que constituya una unidad orgánica, el o los propietarios de estos últimos estarán habilitados para accionar por expropiación irregular si se afectare su estructura arquitectónica, su aptitud funcional o se viera alguno de los supuestos previstos en los incisos 2) y 3) del artículo 62.

TITULO IV

La indemnización

Art. 10. — La indemnización solo comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa o inmediata de la expropiación. No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, lucro cesante ni el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse.

Integrarán la indemnización el importe que correspondiere por depreciación de la moneda y el de los respectivos intereses.

Art. 11. — No se indemnizarán las mejoras realizadas en el bien con posterioridad a la publicación de la ley expropiatoria, salvo las siguientes:

11.1. Las mejoras necesarias;

11.2. Tratándose de inmuebles rurales, los gastos demandados por las labores ordinarias de la explotación a la que el bien estaba destinado, cuando hubieren pasado seis meses de la publicación de la Ley de expropiación sin haber el expropiante entrado en posesión del inmueble.

Art. 12. — La indemnización se pagará en dinero, excepte conformidad del expropiado para que dicho pago se efectúe en otra especie de valor.

Art. 13. — No serán oponibles al expropiante, los contratos celebrados por el propietario con posterioridad a la publicación de la ley expropiatoria, que impliquen la declaración o la constitución de algún derecho relativo al bien.

TITULO V

del procedimiento administrativo de avenimiento expropiatorio

Art. 14. — El procedimiento administrativo de expropiación será previo y obligatorio, pudiendo el expropiante prescindir del mismo solo en los casos de urgencia, fehacientemente fundamentados y acreditados, que hagan necesaria la posesión inmediata del bien a expropiarse.

En el procedimiento administrativo el expropiado actuará en papel simple.

Art. 15. — Dispuesta por el órgano competente la ejecución de la ley expropiatoria, dentro de los 15 (quince) días se procederá a individualizar el o los sujetos pasivos de la expropiación con informe policial sobre su nombre, edad, estado civil, nacionalidad, domicilio, número de documento de identidad y todo otro dato que se considere de interés para la expropiación. Tratándose de bienes inmuebles las actuaciones contendrán: Planimetría, estudio y referencia de títulos, informe del Registro Inmobiliario sobre ubicación, linderos, medidas, titularidad, antecedentes y condiciones de dominio. En el caso que la calificación sea con carácter genérico las actuaciones se completarán con la documentación respectiva prevista en el artículo 6º.

Cuando la calificación comprenda varios inmuebles de distintos propietarios deberán cumplirse tantas actuaciones administrativas como sean los sujetos pasivos de la expropiación.

Cumplidas estas diligencias las actuaciones serán remitidas al Fiscal de Estado.

Art. 16. — El Fiscal de Estado previo control del cumplimiento con lo dispuesto por el artículo anterior, girará las actuaciones a la Comisión de Tasaciones a fin que ésta determine el valor que, en concepto de indemnización total, corresponda conforme a lo previsto en el Título IV.

La Comisión producirá su dictamen dentro de un plazo que no podrá exceder de 30 (treinta) días y remitirá las actuaciones al Fiscal de Estado.

Este funcionario procederá a notificar al o los expropiados la indemnización que se ha estimado y los intimará para que dentro del plazo de 15 (quince) días manifiesten su conformidad o, caso contrario, estimen fundamentadamente el monto de la indemnización a que se consideren con derecho y constituya domicilio especial a los efectos del trámite administrativo.

La notificación se hará en el domicilio real del expropiado por me-

dios fehacientes con transcripción del artículo 21.

En su presentación el expropiado deberá acompañar los títulos de dominio del bien expropiado.

Contrapropuesta

Art. 17. — Si el expropiado formulase contrapropuesta, dentro de las 48 horas deberá el Fiscal de Estado remitir las actuaciones a la Comisión de Tasaciones, la que expedirá su dictamen en el término de 5 (cinco) días.

Rechazo de la contrapropuesta

Art. 18. — En caso de no aceptarse la contrapropuesta efectuada por el interesado, se le notificará la decisión fundada de mantener el ofrecimiento originario o las modificaciones de que éste hubiere sido objeto. El expropiado deberá manifestar dentro de un plazo de 3 (tres) días únicamente su conformidad o disconformidad. El silencio será interpretado como disconformidad.

Acuerdo

Art. 19. — Habiendo acuerdo sobre la indemnización el avenimiento quedará concluido y se dictará el acto administrativo aprobatorio, que dispondrá la adquisición del dominio, conforme al artículo 42.

Pago

Art. 20. — La indemnización será pagada al expropiado dentro de los 30 (treinta) días de aprobado el avenimiento. La mora imputable al sujeto expropiante dará derecho al expropiado a la indemnización actualizada con más el interés que tenga establecido la Suprema Corte de Justicia de la Provincia en sus sentencias de expropiación.

Falta de respuesta al ofrecimiento

Art. 21. — La falta de respuesta por parte del expropiado al trámite de avenimiento, salvo casos fundadamente justificados o fundados, dará lugar a que las costas del juicio de expropiación sean soportadas en el orden causado.

Art. 22. — Cuando el sujeto expropiante fuere cualquiera de los previstos en el inciso 2) del artículo 2º, la competencia atribuida en esta ley al Fiscal de Estado, como funcionario actuante, será ejercida por el titular del servicio jurídico que correspondiere.

En el supuesto del inciso 2) del artículo 2º, el procedimiento establecido en este Título se cumplirá ante el respectivo órgano concedente.

Art. 23. — Cuando el objeto de la expropiación no fuere un bien raíz, en cada caso el sujeto expropiante constituirá una Comisión Especial de

tasaciones que se integrará con funcionarios con la idoneidad especial que el caso lo requiera. Esta Comisión cumplirá las funciones en los lazos y demás modalidades atribuidas en esta ley a la Comisión de Tasaciones.

TITULO VI

Comisión de Tasaciones

Art. 24. — La Comisión de Tasaciones será presidida por el Secretario de Estado de Obras Públicas y e integrarán funcionarios técnicos e cada una de las siguientes reparaciones: Dirección General de Catastro, Dirección de Arquitectura, Secretaría de Estado de Agricultura Ganadería y Dirección de Inmuebles Fiscales. Cuando el destino del inmueble expropiado lo exija podrán incorporarse, a requerimiento del residente, otros dos representantes organismos oficiales con competencia en la materia que se trate.

Art. 25. — Tendrá su asiento en Dirección General de Catastro y contará con el personal necesario designado por el Poder Ejecutivo de acuerdo con la Ley de Presupuesto. Para el cumplimiento de su cometido podrá requerir la colaboración informe necesario de los organismos públicos o privados que estime conveniente.

Sus funciones tendrán el carácter de carga pública.

Art. 26. — Sesionará válidamente con la totalidad de sus miembros; los dictámenes serán motivados, con transcripción de los fundamentos que lo informan y de las disidencias cuando éstas existieran, se adoptará por simple mayoría.

Art. 27. — Cuando la Comisión de Tasaciones dictamine a requerimiento judicial en la oportunidad prevista en el Art. 31.4 se integrará, además, con un representante del expropiado y del expropiante quienes podrán designarlo hasta 10 días después de la apertura de la causa prueba. Si no lo hicieran dentro de ese período se prescindirá de su intervención.

TITULO VII

Del procedimiento judicial

Art. 28. — Deberá promoverse acción judicial expropiatoria:

1. Si no hubiere avenimiento en sede administrativa;
2. En el supuesto de excepción previsto en el Art. 14.
3. Cuando no obstante haber avenimiento no pueda perfeccionarse la adquisición del dominio del bien expropiado por hecho imputable al expropiante.

Art. 29. — Será juez competente para entender en los juicios de expropiación el Juez Civil y Comercial Común de la Ciudad de San Miguel de Tucumán o del Centro Judicial de Concepción, a elección del expropiante.

Art. 30. — La causa se tramitará por las reglas del juicio sumario, con las modificaciones establecidas por esta ley. No se admitirá la recusación sin causa, ni habrá declaración de rebeldía del demandado y no estará sujeta al fuero de atracción de los juicios universales.

Art. 31. — Con la demanda, deberá acompañarse:

31.1. Las actuaciones cumplidas en el procedimiento administrativo que prevé el Título V de esta ley. En el caso de expropiación por razones de urgencia se acompañará solamente el dictamen de la Comisión de Tasaciones.

31.2. Boleta de Depósito judicial de la indemnización estimada por el sujeto expropiante.

31.3. El traslado de la demanda se correrá por 15 (quince) días. Si se ignorase el domicilio del demandado o éste fuera persona desconocida, se publicarán edictos durante 5 (cinco) días en el BOLETIN OFICIAL y en el diario de mayor circulación de la Provincia.

31.4. Contestada la demanda, o vencido el término para hacerlo se abrirá a prueba la causa por un plazo de 30 (treinta) días.

En esta etapa procesal, se dará intervención a la Comisión de Tasaciones, que corresponda, la que deberá expedirse dentro del plazo probatorio. Se tendrá presente lo dispuesto por el Art. 27.

En el proceso expropiatorio no se admitirá término extraordinario de prueba, salvo ampliación que no podrá ser mayor de 30 (treinta) días, solicitada por la Comisión de Tasaciones.

31.5. Las partes podrán alegar sobre la prueba dentro del plazo común de 3 (tres) días, computándose desde que el Secretario certifique de oficio sobre la producción de la misma.

31.6. Presentados los alegatos o vencido el plazo para hacerlos, el juez llamará autos para sentencia, la que deberá pronunciarse dentro de los 30 (treinta) días de quedar firme aquella providencia.

Las partes podrán interponer todos los recursos admitidos por el Código Procesal Civil y Comercial.

Sentencia

Art. 32. — La sentencia fijará la indemnización teniendo en cuenta el valor del bien al tiempo de la desposesión, que en ningún caso será superior al reclamado por el expropiado. Para establecer la depreciación monetaria, se descontará del valor fijado la suma consignada en el juicio, conforme con lo previsto en el artículo 31 efectuándose la actualización sobre la diferencia resultante hasta el momento del efectivo pago.

En tal caso, los intereses se liquidarán a la tasa anual que corresponda, desde el momento de la desposesión hasta el del pago, sobre el total de la indemnización o sobre la diferencia, según sea el caso.

Los rubros que compongan la indemnización no estarán sujetos al pago de impuesto o gravamen alguno.

Posesión

Art. 33. — A requerimiento del sujeto expropiante, el juez otorgará la posesión del bien expropiado siempre que se haya cumplido con los recaudos del artículo 31.1 y 31.2.

Retiro de la suma depositada

Art. 34. — El expropiado podrá retirar la suma depositada previa justificación de su dominio, que el bien no reconoce hipoteca u otro derecho real y que no está embargado ni pesan sobre él, restricciones a la libre disposición de sus bienes.

Anotación de la litis

Art. 35. — La litis se anotará en el Registro de la Propiedad, siendo desde ese momento indisponible e inembargable el bien.

De los terceros

Art. 36. — Otorgada la posesión judicial del bien, quedarán resueltos los derechos reales o personales que sobre el mismo estuvieren constituidos, acordándose a los ocupantes un plazo de 30 (treinta) días para el desalojo, que el expropiante podrá prorrogar cuando a su juicio existan justas razones que así lo aconsejen.

Art. 37. — La acción en garantía de cualquier perjuicio que llegare a terceros por contratos de locación u otros que tuvieran celebrados con el propietario, se ventilará en juicio por separado.

Art. 38. — Ninguna acción de terceros podrá impedir la extincción ni sus efectos. Los derechos del reclamante se considerarán transferidos de la cosa a la indemnización, quedando aquella libre de todo gravamen.

Desistimiento

Art. 39. — El expropiante podrá desistir de la acción promovida, tanto la expropiación no haya

dado perfeccionada. Las costas serán a su cargo, regulándose los honorarios profesionales considerando como monto del juicio el importe depositado conforme a lo dispuesto por el artículo 31.2.

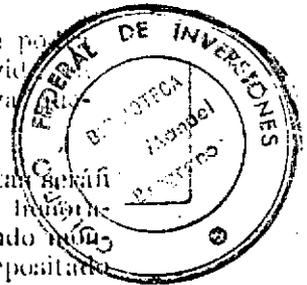
Se entenderá que la expropiación ha quedado perfeccionada cuando se ha operado la adquisición del dominio por el expropiante, mediante sentencia firme, toma de posesión y pago de la indemnización.

Caducidad de la instancia

Art. 40. — Es improcedente la caducidad de la instancia cuando el expropiante haya tomado posesión del bien expropiado.

Prescripción

Art. 41. — La acción del expropiado para exigir el pago de la indemnización prescribe a los 5 (cinco) años, computados desde que el monto respectivo quede determinado con carácter firme y definitivo.



Adquisición del dominio

Art. 42. — Para la adquisición del dominio de inmuebles por el expropiante no se requerirá escritura pública, siendo suficiente al efecto la inscripción en el Registro Inmobiliario del acto administrativo que apruebe el avenimiento o, en su caso, de la sentencia judicial que haga lugar a la expropiación.

Costas

Art. 43. — Las imposiciones de costas del juicio expropiatorio se efectuarán de conformidad a las pautas que establece el Código Procesal Civil y Comercial.

TITULO VIII

Abandono de la expropiación

Art. 44. — Se tendrá por abandonada la expropiación —salvo disposición expresa de ley especial— si el expropiante no promueve el juicio dentro de los dos años de vigencia de la ley que la autorice, cuando se trate de llevarla a cabo sobre bienes individualmente determinados, de 5 (cinco) años, cuando se trate de bienes comprendidos dentro de una zona determinada, y de 10 (diez) años cuando se trate de bienes comprendidos en una enumeración genérica. No regirá la disposición precedente en los casos en que las leyes orgánicas de las municipalidades autorizan a éstas a expropiar la porción de los inmuebles afectados a aperturas, rectificaciones o ensanches de calles y ochavas, en virtud de las ordenanzas respectivas. Como también en los casos de declaraciones genéricas de utilidad pública en función de obras determinadas.

TITULO IX

Expropiación diferida

Art. 45. — Las disposiciones contenidas en el primer párrafo del artículo anterior no serán aplicables en los casos de reserva de inmuebles pa-

ra obras o planes de ejecución diferida, editados por ley formal.

En tal supuesto se aplicarán las siguientes normas:

45.1. El expropiante, luego de declarar que se trata de una expropiación diferida, obtendrá la tasación del bien afectado con intervención de la Comisión de Tasaciones y notificará al propietario el importe resultante.

45.2. Si el valor de tasación fuere aceptado por el propietario, cualquiera de las partes podrá pedir su homologación judicial y, una vez homologado, dicho valor será considerado como firme para ambas partes, pudiendo reajustarse solo de acuerdo con el procedimiento previsto en el punto 45.4) del presente artículo.

45.3. Si el propietario no aceptara el valor de tasación ofrecida, el expropiante deberá solicitar judicialmente la fijación del valor del bien, de conformidad con las normas de los artículos 10 y 11. Serán de aplicación las normas contenidas en el Título VII en lo que resultaren pertinentes.

45.4. La indemnización será reajustada en la forma prevista en el artículo 10.

45.5. Si durante la tramitación del caso y antes que se dicte la sentencia definitiva el expropiante necesitara disponer en forma inmediata del inmueble, regirá lo dispuesto en los artículos 33, 34 y 35.

45.6. Los inmuebles afectados podrán ser transferidos libremente a terceros, a condición que el adquirente conozca la afectación y consienta el valor fijado, si este estuviere determinado. Con tal finalidad una vez firme dicho valor, será comunicado de oficio por el ente expropiante o, en su caso, por el juzgado interviniente al Registro Inmobiliario.

Los certificados que expida el Registro en relación con el inmueble afectado deberán hacer constar ese valor firme. En las escrituras traslativas de dominio de los inmuebles comprendidos en este artículo los escribanos que las autorizan deberán dejar expresa constancia del conocimiento por el adquirente de la afectación o de su consentimiento del valor firme, según corresponda.

TITULO X

De la retrocesión

Art. 46. — Procede la acción de retrocesión cuando al bien expropia-

do se le diere un destino diferente al previsto en la Ley expropiatoria, o cuando no se le diere destino alguno en un lapso de dos años computados desde que la expropiación quedó perfeccionada conforme al artículo 39.

Art. 47. — Se entenderá que no hubo cambio de destino cuando el acordado al bien mantenga conexidad, interdependencia o correlación con el específicamente previsto en la Ley.

Tampoco se considerará que medió cambio de destino si a una parte del bien expropiado se le asignara uno complementario o que tienda a integrar y facilitar el previsto por la Ley.

Art. 48. — La retrocesión también procede en los supuestos en que el bien hubiere salido del patrimonio de su titular por el procedimiento de avenimiento.

Art. 49. — La retrocesión no solo podrá lograrse por acción judicial, sino también mediante avenimiento o gestión administrativa.

Art. 50. — Cuando al bien no se le hubiere dado destino alguno dentro del plazo mencionado en el artículo 46, a efectos de la acción de retrocesión el expropiado deberá intimar fehacientemente al expropiante para que le asigne al bien el destino que motivó la expropiación.

Transcurridos seis meses desde esa intimación sin que el expropiante le asigne al bien ese destino, o sin que hubiere iniciado los respectivos trabajos, los que deberá mantener conforme a los planes de obras aprobados, la acción de retrocesión quedará expedita, sin necesidad de reclamo administrativo previo.

Si al bien se le hubiera dado un destino diferente al previsto en la Ley expropiatoria, deberá formularse el reclamo administrativo previo de conformidad con el artículo 19 de la Constitución de la Provincia de Tucumán.

Art. 51. — Si el bien expropiado hubiere cumplido la finalidad que motivó la expropiación, y por otra circunstancia quedara desvinculado de aquella finalidad, la retrocesión será inaplicable.

Art. 52. — Es admisible la acción de retrocesión ejercida parcialmente sobre una parte del bien expropiado.

Art. 53. — Para que la retrocesión sea procedente se requieren:

53.1. Que la expropiación que la motiva haya quedado perfeccionada, en la forma prevista en el artículo 39.

53.2. Que se de alguno de los supuestos que prevé el artículo 46 y en su caso se cumpla lo dispuesto en el artículo 50.

3. Que el accionante, dentro del plazo que fije la sentencia, reintegre al expropiante lo que percibió de este en concepto de indemnización, con la actualización que correspondiere. Si el bien hubiere disminuido de valor por actos del expropiante, esa disminución será deducida de lo que debe ser reintegrado por el accionante.

Si el bien hubiere aumentado de valor por mejoras necesarias o útiles introducidas por el expropiante, el expropiado deberá reintegrar el valor de las mismas.

Si el bien hubiere aumentado de valor por causas naturales, el reintegro de dicho valor no será exigido al accionante. Si el bien, por causas naturales hubiere disminuido de valor, el monto de esa disminución no será deducido del valor a reintegrar por el accionante.

Art. 54. — Cuando la expropiación hubiere llevado a cabo mediante avenimiento, la acción de retrocesión será promovida ante el Juez Civil Comercial Común de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

Art. 55. — Si la expropiación se hubiere efectuado mediante juicio, la demanda de retrocesión debe radicar ante el mismo juzgado que intervino en el juicio de expropiación.

Art. 56. — La acción de retrocesión corresponde únicamente al propietario expropiado y a sus sucesores universales.

Art. 57. — La retrocesión podrá ser demandada contra el expropiante y contra éste y los terceros a quienes hubiere sido transferido el bien.

Art. 58. — El procedimiento aplicable en el juicio de retrocesión y la naturaleza de la litis, serán los establecidos para el juicio de expropiación.

Art. 59. — Si en la sentencia seiere lugar a la acción, deberá establecerse la suma que debe reintegrar el accionante por retrocesión y plazo en que ha de hacerlo; asimismo se establecerá el plazo en que expropiante debe devolver el bien apropiado.

Art. 60. — La devolución del bien expropiado deberá hacerse libre de lo ocupante, cargas, gravámenes y evidumbre que hubiere tenido lugar después de la desposesión.

Art. 61. — La acción de retrocesión prescribe a los 3 (tres) años, computados desde que, habiendo quedado perfeccionada la expropiación, la forma prevista en el artículo al bien se le dio un destino ajeno

al que la determinó, o desde que no habiéndosele dado al bien destino alguno, hubiere transcurrido el plazo previsto en el artículo 50.

TITULO XI

De la expropiación irregular

Art. 62. — Declarada por ley la utilidad pública de un bien, procede la acción de expropiación irregular, en los siguientes casos:

- 62.1. Cuando el sujeto expropiante lo toma sin haber cumplido con el pago de la respectiva indemnización.
- 62.2. Cuando de hecho una cosa mueble o inmueble resulta indisponible por evidente dificultad o impedimento para disponer de ellas en condiciones normales.
- 62.3. Cuando el Estado imponga al derecho del titular de un bien o cosa una indebida restricción o limitación que importen una lesión a su derecho de propiedad.

Art. 63. — No corresponde la acción de expropiación irregular cuando el Estado paraliza o no activa los procedimientos después de haber obtenido la posesión judicial del bien.

Art. 64. — El que accione por expropiación irregular está exento de la reclamación administrativa previa.

Art. 65. — En el juicio de expropiación irregular los valores indemnizables serán fijados en la misma forma prevista para el juicio de expropiación regular, contemplada en el Art. 10 y siguientes de la presente Ley.

Art. 66. — Las normas del procedimiento judicial establecidas para la expropiación regular rigen también para la expropiación irregular, en cuanto fueran aplicables.

Art. 67. — La acción de expropiación irregular prescribe a los 5 (cinco) años, computados desde la fecha en que tuvieron lugar los actos o comportamientos del Estado que tornen viable la referida acción.

TITULO XII

De la ocupación temporánea

Art. 68. — Cuando por razones de utilidad pública fuese necesario el uso transitorio de un bien o cosa determinada, mueble o inmueble, o de una universalidad determinada de ellos, podrá recurrirse a la ocupación temporánea.

Art. 69. — La ocupación temporánea puede responder a una necesidad anormal, urgente, imperiosa, o súbita, o a una necesidad normal no inminente.

Art. 70. — La ocupación temporánea anormal, puede ser dispuesta directamente por la autoridad administrativa, y no dará lugar a indemnización alguna, salvo la reparación de los daños o deterioros que se causaren a la cosa o el pago de daños y perjuicios debidos por el uso posterior de la cosa en menesteres ajenos a los que estrictamente determinaron su ocupación.

Art. 71. — Ninguna ocupación temporánea anormal tendrá mayor duración que el lapso estrictamente necesario para satisfacer la respectiva necesidad.

Art. 72. — La ocupación temporánea por razones normales, previa declaración legal de utilidad pública, podrá establecerse por avenimiento; de lo contrario deberá ser dispuesta por la autoridad judicial, a requerimiento de la administración pública.

Art. 73. — La ocupación temporánea normal apareceja indemnización siendo aplicable en subsidio las reglas vigentes, en materia de expropiación. La indemnización a que se refiere el presente artículo comprenderá el valor del uso y los daños y perjuicios ocasionados al bien o cosa ocupados así como también el valor de los materiales que hubiesen debido extraerse necesaria e indispensablemente con motivo de la ocupación.

Art. 74. — El bien ocupado no podrá tener otro destino que el que motivó su ocupación.

Art. 75. — Ninguna ocupación temporánea normal puede durar más de 2 (dos) años; vencido este lapso, el propietario podrá intimar fehacientemente la devolución del bien. Transcurridos 30 (treinta) días desde dicha intimación sin que el bien hubiere sido devuelto, el propietario podrá exigir la expropiación del mismo, promoviendo una acción de expropiación irregular.

Art. 76. — El procedimiento judicial establecido para el juicio de expropiación es aplicable, en lo pertinente, al juicio de ocupación temporánea normal.

Art. 77. — Sin conformidad del propietario, el ocupante temporáneo de un bien o cosa, no puede alterar la sustancia del mismo ni extraer o utilizar de éste, elementos que lo integren sin perjuicio del supuesto previsto en el Art. 70 última parte.

Art. 78. — Si la ocupación temporánea afectase a terceros, los derechos de éstos se harán valer sobre el importe de la indemnización.

Art. 79. — La acción del propietario del bien ocupado para exigir el

pago de la indemnización preverido a los 5 (cinco) años computados desde que el ocupante tomó posesión del bien.

TITULO XIII

Disposiciones complementarias

Art. 80. — Todo aquel que a título de propietario, de simple poseedor, o a mérito de cualquier otro título, resistiere de hecho la ejecución de los estudios u operaciones técnicas que en virtud de la presente Ley fuesen dispuestos por el sujeto expropiante, a instancia de este, se hará pasible de una multa del 10% (diez por ciento), al 1000% (un mil por ciento) del salario mínimo vital móvil vigente por entonces, al arbitrio del Juez, quien procederá a su aplicación, previo informe sumarísimo del hecho, sin perjuicio de oír al imputado y resolver como correspondiera.

El pago de la multa será exigido por el trámite del proceso ejecutivo.

Será juez competente el determinado por el Art. 29 de esta ley.

El producido de la multa será destinado a la Biblioteca del Poder Judicial.

Art. 81. — La presente ley se aplicará, exclusivamente, a las causas que se inicien a partir de su vigencia. No obstante, en los juicios en trámite el expropiante podrá proponer la adquisición del bien por vía de avenimiento, en la forma prevista en el Título V. A tal efecto, la Administración lo manifestará en el juicio correspondiente, suspendiéndose desde entonces los trámites del mismo hasta tanto se presente el acto administrativo que resuelva el trámite extrajudicial.

En caso de avenimiento se procederá conforme a lo dispuesto por el Art. 42, desistiéndose del proceso e imponiéndose las costas en el orden causado.

Art. 82. — Derógase la Ley 2553 y toda otra disposición que se oponga a la presente ley.

Art. 83. — Téngase por ley de la Provincia, cúmplase, comuníquese, publíquese en el BOLETIN OFICIAL y archívese en el Registro Oficial de Leyes y Decretos. — LINO DOMINGO MONTIEL FORZANO, General de Brigada (R), Gobernador de Tucumán.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

MODIFICACION DE LA LEY PROVINCIAL
DE TASACIONES

L E Y N° 5.186

Modificase la Ley de Expropiaciones

San Miguel de Tucumán, 11 de junio de 1930.

EXPOSICION DE MOTIVOS

A. S. E. el señor
Gobernador de
la Provincia

Gral. Brigada (R)
don LINO DOMINGO
MONTIEL FORZANO

Su despacho

Por el adjunto proyecto de ley se persigue la modificación de la ley de expropiaciones N° 5.006, en el Título VI y Título XIII referentes a la Comisión de Tasaciones y Disposiciones Complementarias.

Las reformas propiciadas conllevan una eficaz medida, ya que se propone la incorporación de dos miembros en representación del Banco de la Provincia y Municipalidad de San Miguel de Tucumán, para la atención de los múltiples problemas emanados de esas dependencias, lo que hace necesario su intervención en la Comisión de referencia.

Asimismo se establece que la Comisión de Tasaciones podrá requerir la colaboración de los organismos que estime conveniente, dotándose en consecuencia de una mayor agilidad en los problemas sometidos a su consideración. En igual sentido no se fija el asiento de sus funciones por lo que la Comisión, podrá cambiar el mismo sin que sea necesario la reforma de la Ley.

Una vez constituida la Comisión de Tasaciones dictará su reglamento interno y expedirá sus dictámenes, que tanto en mayoría como en minoría deberán ser fundados.

Serán de aplicación las disposiciones del Título VI a las causas en trámite y el expropiante podrá proponer la adquisición del bien en causas que versen sobre expropiación irregular.

La materia a legislar está contemplada dentro de las facultades legislativas otorgadas a los Sres. Gobernadores de Provincia, no necesitando para su sanción la previa autorización del Ministerio del Interior, conforme lo establecido por el Decreto Nacional N° 877/80.

Saludo a S. E. el señor Gobernador con distinguida consideración. — C. P.N. Federico A. M. Lannes, Ministro de Economía.

L E Y N° 5.186

San Miguel de Tucumán, 11 de junio de 1930.

Visto, lo actuado en expediente N° 2065,230 — S — 79 del Registro de la Secretaría de Estado de Obras y Servicios Públicos y el Decreto Nacional N° 877,80, en ejercicio de las facultades legislativas concedidas por la Junta Militar,

El Gobernador de la Provincia de Tucumán, sanciona y promulga con fuerza de Ley:

L E Y:

Artículo 1° — Modificase la Ley N° 5.006, en sus Títulos VI y XIII, de Comisión de Tasaciones y Disposiciones Complementarias de la siguiente manera:

a) Sustitúyese el artículo 24, por el siguiente:

“Artículo 24. — Créase la Comisión de Tasaciones como organismo permanente que será presidido por el señor Secretario de Estado de Obras y Servicios Públicos. El señor Secretario de Estado de Obras y Servicios Públicos designará de entre los miembros de la Comisión a un Vice-Presidente Primero y la Comisión a un Vice-Presidente Segundo que reemplazarán en ese orden al Presidente en caso de ausencia o impedimento.

La Comisión de Tasaciones estará constituida por los miembros que a continuación se consignan que serán funcionarios técnicos:

- a) Uno de la Dirección General de Catastro; b) Uno de la Dirección de Arquitectura y Urbanismo; c) Uno de la Secretaría de Estado de Agricultura y Ganadería; d) Uno de la Direc. de Inmuebles Fiscales; e) Un funcionario del Bco. de la Provincia de Tucumán y f) Uno de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán.

Cuando el destino del bien expropiado lo exija, podrán incorporarse a requerimiento del Presidente otros dos representantes de organismos oficiales con competencia en la materia que se trate.

Para el cumplimiento de su cometido la Comisión de Tasaciones podrá requerir la colaboración e informes necesarios de los organismos públicos o privados que considere conveniente.

Las funciones de los miembros de la Comisión de Tasaciones tendrán el carácter de carga pública."

b) Sustitúyese el artículo 25, por el siguiente:

"Artículo 25. — La Comisión de Tasaciones dictará el Reglamento Interno a que se ajustará su actuación en todos los aspectos no previstos en esta Ley, y contará con el personal técnico y administrativo que le asigne el Ministerio de Economía por conducto de la Secretaría de Estado de Obras y Servicios Públicos."

c) Sustitúyese el artículo 26, por el siguiente:

"Artículo 26. — Sesionará válidamente con los dos tercios de sus miembros y sus resoluciones se adoptarán por simple mayoría. El Presidente votará sólo en caso de empate. Sus dictámenes y disidencias, cuando estas existieren, serán fundados."

d) Sustitúyese el artículo 81, por el siguiente:

"Artículo 81. — La presente Ley se aplicará exclusivamente a las causas que se inician a partir de su vigencia con excepción de lo dispuesto en el Título VI que se aplicará aún a las causas anteriores.

En los juicios en trámite bajo el imperio de la Ley N° 2.553 el expropiante podrá proponer la adquisición del bien por vía del avenimiento en la forma prevista en el Título V. A tal efecto el expropiante lo manifestará en el juicio correspondiente, suspendiéndose desde entonces los trámites del mismo hasta tanto se presente el acto administrativo que resciva el trámite extrajudicial."

En caso de avenimiento se procederá conforme a lo dispuesto por el artículo 42 desistiéndose del proceso e imponiéndose las costas en el orden causado.

Igual propuesta podrá formular el expropiante en causas sobre expropiación irregular promovidas a partir de la vigencia de esta Ley."

Art. 2° — La presente Ley regirá a partir del día de su publicación.

Art. 3° — Téngase por Ley de la Provincia, cúmplase, comuníquese, publíquese en el BOLETIN OFICIAL y archívese en el Registro Oficial de Leyes y Decretos. — LINO DOMINGO MONTIEL FORZANO, General de Brigada (R), Gobernador de Tucumán.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

LEY NACIONAL DE EXPROPIACIONES

LEY Nº 21.499

Buenos Aires, 17 de enero de 1977.

EN uso de las atribuciones conferidas por el artículo 5º del Estatuto para el Proceso de Reorganización Nacional,

EL PRESIDENTE
DE LA NACIÓN ARGENTINA
SANCIONA Y PROMULGA
CON FUERZA DE LEY:

TITULO I

Calificación de utilidad pública

ARTICULO 1º — La utilidad pública que debe servir de fundamento legal a la expropiación, comprende todos los casos en que se procure la satisfacción del bien común, sea éste de naturaleza material o espiritual.

TITULO II

Sujetos de la relación expropiatoria

ARTICULO 2º — Podrá actuar como expropiante el Estado Nacional; también podrán actuar como tales la Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires, las entidades autárquicas nacionales y las empresas del Estado Nacional, en tanto estén expresamente facultadas para ello por sus respectivas leyes orgánicas o por leyes especiales.

Los particulares, sean personas de existencia visible o jurídica, podrán actuar como expropiantes cuando estuvieren autorizados por la ley o por acto administrativo fundado en ley.

ARTICULO 3º — La acción expropiatoria podrá promoverse contra cualquier clase de personas, de carácter público o privado.

TITULO III

Objeto expropiable

ARTICULO 4º — Pueden ser objeto de expropiación todos los bienes convenientes o necesarios para la satisfacción de la "utilidad pública", cualquiera sea su naturaleza jurídica, pertenezcan al do-

minio público o al dominio privado, sean cosas o no.

ARTICULO 5º — La expropiación se referirá específicamente a bienes determinados. También podrá referirse genéricamente a los bienes que sean necesarios para la construcción de una obra o la ejecución de un plan o proyecto; en tal caso la declaración de utilidad pública se hará en base a informes técnicos referidos a planos descriptivos, análisis de costos u otros elementos que fundamenten los planes y programas a concretarse, mediante la expropiación de los bienes de que se trate, debiendo surgir la directa vinculación o conexión de los bienes a expropiar con la obra, plan o proyecto a realizar. En caso de que la declaración genérica de utilidad pública se refiriese a inmuebles, deberán determinarse, además, las distintas zonas, de modo que a falta de individualización de cada propiedad queden especificadas las áreas afectadas por la expresada declaración.

ARTICULO 6º — Es susceptible de expropiación el subsuelo con independencia de la propiedad del suelo.

Igualmente son susceptibles de expropiación los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

ARTICULO 7º — La declaración de utilidad pública podrá comprender no solamente los bienes que sean necesarios para lograr tal finalidad, sino también todos aquellos cuya razonable utilización en base a planos y proyectos específicos, convenga material o financieramente a ese efecto, de modo que se justifique que las ventajas estimadas serán utilizadas concretamente en la ejecución del programa que motivó la declaración de utilidad pública.

ARTICULO 8º — Si se tratase de la expropiación parcial de un inmueble y la parte que quedase sin expropiar fuere inadecuada para un uso o explotación racional, el expropiado podrá elegir la expropiación de la totalidad del inmueble.

En los terrenos urbanos se considerarán sobrantes inadecuados los que por causa de la expropiación quedaran con frente, fondo o superficie inferiores a lo autorizado para edificar por las ordenanzas o usos locales.

Tratándose de inmuebles rurales, en cada caso serán determinadas las superficies inadecuadas, teniendo en cuenta la explotación efectuada por el expropiado.

En el supuesto de avenimiento, las partes de común acuerdo determinarán la

superficie inadecuada, a efectos de incluiría en la transferencia de dominio; en el juicio de expropiación dicha superficie será establecida por el juez.

ARTICULO 9º — Cuando la expropiación de un inmueble incida sobre otros con los que constituye una unidad orgánica, el o los propietarios de estos últimos estarán habilitados para accionar por expropiación irregular si se afectare su estructura arquitectónica, su aptitud funcional o de algún modo resultare lesionado el derecho de propiedad en los términos del artículo 51, incisos b) y c).

TITULO IV

La indemnización

ARTICULO 10. — La indemnización sólo comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación. No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, ganancias hipotéticas, ni el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse. No se pagará lucro cesante. Integrarán la indemnización, el importe que correspondiere por depreciación de la moneda y el de los respectivos intereses.

ARTICULO 11. — No se indemnizarán las mejoras realizadas en el bien con posterioridad al acto que lo declaró afectado a expropiación, salvo las mejoras necesarias.

ARTICULO 12. — La indemnización se pagará en dinero en efectivo, salvo conformidad del expropiado para que dicho pago se efectúe en otra especie de valor.

ARTICULO 13. — Declarada la utilidad pública de un bien, el expropiante podrá adquirirlo directamente del propietario, dentro de los valores máximos que estimen a ese efecto el Tribunal de Tasaciones de la Nación para los bienes inmuebles, o las oficinas técnicas competentes que en cada caso se designaran, para los bienes que no sean inmuebles. Tratándose de inmuebles, el valor máximo estimado será incrementalio automáticamente y por todo concepto, en un diez por ciento.

ARTICULO 14. — Si el titular del bien a expropiar fuere incapaz o tuviere algún impedimento para disponer de sus bienes, la autoridad judicial podrá autorizar al representante del incapaz o impedido para la transferencia directa del bien al expropiante.

ARTICULO 15. — No habiendo avenimiento respecto del valor de los bienes inmuebles, la cuestión será decidida por el juez quien, respecto a la indemnización prevista en el artículo 10 y sin perjuicio de otros medios probatorios, requerirá dictamen del Tribunal de Tasaciones de la Nación, el que deberá pronunciarse dentro de los noventa días.

Las maquinarias instaladas o adheridas al inmueble que se expropiará se tasarán conforme a lo establecido para los bienes que no sean inmuebles.

ARTICULO 16. — No se considerarán válidos, respecto al expropiante, los contratos celebrados por el propietario con posterioridad a la vigencia de la ley que declaró afectado el bien a expropiación y que impliquen la constitución de algún derecho relativo al bien.

ARTICULO 17. — No habiendo avenimiento acerca del valor de los bienes que no sean inmuebles, sin perjuicio de la intervención de las oficinas técnicas a que alude el artículo 13, deberá sustanciarse prueba pericial. Cada parte designará un perito y el juez un tercero, a no ser que los interesados se pusieren de acuerdo en el nombramiento de uno sólo.

TITULO V

Del procedimiento judicial

ARTICULO 18. — No habiendo avenimiento, el expropiante deberá promover la acción judicial de expropiación.

ARTICULO 19. — El proceso tramitará por juicio sumario, con las modificaciones establecidas por esta ley y no estará sujeto al fuero de atracción de los juicios universales.

Promovida la acción se dará traslado por quince días al demandado. Si se ignorase su domicilio, se publicarán edictos durante cinco días en el diario de publicaciones legales de la Nación y en el de la Provincia correspondiente.

Si existieren hechos controvertidos se abrirá la causa a prueba por el plazo que el juez estime prudencial debiendo tener presente lo dispuesto en los artículos 15 y 17.

Las partes podrán alegar por escrito sobre la prueba dentro del plazo común de diez días, computados desde que el Secretario certificare de oficio sobre la producción de la misma. Presentados los alegatos o vencido el plazo para hacerlos, el juez llamará autos para sentencia, la que deberá pronunciarse dentro de los treinta días de quedar firme aquella pro-

videncia. El cargo de las costas del juicio, así como su monto y el de los honorarios profesionales, se registrarán por las normas del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y por las respectivas leyes de aranceles.

Las partes podrán interponer todos los recursos admitidos por el mencionado Código.

ARTICULO 20. — La sentencia fijará la indemnización teniendo en cuenta el valor del bien al tiempo de la desposesión.

Para establecer la depreciación monetaria, se descontará del valor fijado la suma consignada en el juicio, conforme con lo previsto en el artículo 22, efectuándose la actualización sobre la diferencia resultante, hasta el momento del efectivo pago. En tal caso, los intereses se liquidarán a la tasa del seis por ciento anual, desde el momento de la desposesión hasta el del pago, sobre el total de la indemnización o sobre la diferencia, según corresponda.

Los rubros que compongan la indemnización no estarán sujetos al pago de impuesto o gravamen alguno.

ARTICULO 21. — Tratándose de inmuebles, incluso por accesión, será competente el juez federal del lugar donde se encuentre el bien a expropiar con jurisdicción en lo contencioso-administrativo. Tratándose de bienes que no sean inmuebles, será competente el juez del lugar en que se encuentren o el del domicilio del demandado, a elección del actor.

Los juicios en que la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires sea parte, tramitarán ante la Justicia Nacional en lo Civil de la Capital Federal.

ARTICULO 22. — Si se tratare de bienes inmuebles, el expropiante deberá consignar ante el juez respectivo el importe de la valuación que al efecto hubiere practicado el Tribunal de Tasaciones de la Nación. Efectuada dicha consignación, el juez le otorgará la posesión del bien.

ARTICULO 23. — El expropiado podrá retirar la suma depositada previa justificación de su dominio, que el bien no reconoce hipoteca u otro derecho real y que no está embargado ni pesa sobre él restricciones a la libre disposición de sus bienes.

ARTICULO 24. — La litis se anclará en el Registro de la Propiedad, siendo desde ese momento indisponible e inembargable el bien.

ARTICULO 25. — Si la expropiación versare sobre bienes que no sean inmuebles, el expropiante obtendrá la posesión inmediata de ellos, previa consignación judicial del valor que se determine por las oficinas técnicas mencionadas en el artículo 13. Será de aplicación, en lo pertinente, lo establecido en el artículo 23.

ARTICULO 26. — Otorgada la posesión judicial del bien, quedarán resueltos los arrendamientos, acordándose a los ocupantes un plazo de treinta días para su desalojo, que el expropiante podrá prorrogar cuando a su juicio existan justas razones que así lo aconsejen.

ARTICULO 27. — La acción emergente de cualquier perjuicio que se irrogase a terceros por contratos de locación u otros que tuvieren celebrados con el propietario, se ventilará en juicio por separado.

ARTICULO 28. — Ninguna acción de terceros podrá impedir la expropiación ni sus efectos. Los derechos del reclamante se considerarán transferidos de la cosa a su precio o a la indemnización, quedando aquella libre de todo gravamen.

ARTICULO 29. — El expropiante podrá desistir de la acción promovida en tanto la expropiación no haya quedado perfeccionada. Las costas serán a su cargo.

Se extenderá que la expropiación ha quedado perfeccionada cuando se ha operado la transferencia del dominio al expropiante mediante sentencia firme, toma de posesión y pago de la indemnización.

ARTICULO 30. — Es improcedente la caducidad de la instancia cuando en el juicio el expropiante haya tomado posesión del bien y el expropiado sólo cuestionare el monto de la indemnización.

ARTICULO 31. — La acción del expropiado para exigir el pago de la indemnización prescribe a los cinco años, computados desde que el monto respectivo queda determinado con carácter firme y definitivo.

ARTICULO 32. — Para la transferencia del dominio de inmuebles al expropiante, no se requerirá escritura pública otorgada ante escribano siendo suficiente al efecto la inscripción en el respectivo Registro de la Propiedad del decreto que aprueba el avenimiento o, en su caso, de la sentencia judicial que haga lugar a la expropiación.

TITULO VI

Plazo de la expropiación

ARTICULO 33. — Se tendrá por abandonada la expropiación —salvo disposición expresa de ley especial— si el expropiante no promueve el juicio dentro de los dos años de vigencia de la ley que la autorice, cuando se trate de llevarla a cabo sobre bienes individualmente determinados; de cinco años, cuando se trate de bienes comprendidos dentro de una zona determinada, y de diez años cuando se trate de bienes comprendidos en una enumeración genérica.

No regirá la disposición precedente en los casos en que las leyes orgánicas de las municipalidades autoricen a éstas a expropiar la porción de los inmuebles afectados a rectificaciones o ensanches de calles y ochavas, en virtud de las ordenanzas respectivas.

ARTICULO 34. — Las disposiciones contenidas en el primer párrafo del artículo anterior no serán aplicables en los casos de reserva de inmuebles para obras o planes de ejecución diferida calificados por ley formal.

En tal supuesto se aplicarán las siguientes normas:

- a) El expropiante, luego de declarar que se trata de una expropiación diferida, obtendrá la tasación del bien afectado con intervención del Tribunal de Tasaciones de la Nación y notificará al propietario el importe resultante;
- b) Si el valor de tasación fuere aceptado por el propietario, cualquiera de las partes podrá pedir su homologación judicial y, una vez homologado, dicho valor será considerado como firme para ambas partes, pudiendo reajustarse sólo de acuerdo con el procedimiento previsto en el inciso d) del presente artículo;
- c) Si el propietario no aceptara el valor de tasación ofrecido, el expropiante deberá solicitar judicialmente la fijación del valor del bien, de conformidad con las normas de los artículos 10 y 11;
- d) La indemnización será reajustada en la forma prevista en el artículo 10;
- e) Si durante la tramitación del caso y antes de que se dicte la sentencia definitiva el expropiante necesitara disponer en forma inmediata del inmueble, regirá lo dispuesto en los artículos 22, 23 y 24;

f) Los inmuebles afectados podrán ser transferidos libremente a terceros, a condición de que el adquirente conozca la afectación y consienta el valor fijado, si éste estuviera determinado. Con tal finalidad una vez firme dicho valor, será comunicado de oficio por el ente expropiante o, en su caso, por el juzgado interviniente al Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda. Los certificados que expidan los Registros en relación con el inmueble afectado deberán hacer constar ese valor firme. En las escrituras traslativas de dominio de los inmuebles comprendidos en este artículo, los escribanos que las autoricen deberán dejar expresa constancia del conocimiento por el adquirente de la afectación, o de su consentimiento del valor firme, según corresponda.

TITULO VII

De la retrocesión

ARTICULO 35. — Procede la acción de retrocesión cuando al bien expropiado se le diere un destino diferente al previsto en la ley expropiatoria, o cuando no se le diere destino alguno en un lapso de dos años computado desde que la expropiación quedó perfeccionada en la forma prevista en el artículo 29.

ARTICULO 36. — Se entenderá que no hubo cambio de destino cuando el acordado al bien mantenga conexidad, interdependencia o correlación con el específicamente previsto en la ley.

Tampoco se considerará que medió cambio de destino si a una parte del bien expropiado se le asignare uno complementario o que tiende a integrar y facilitar el previsto por la ley.

ARTICULO 37. — La retrocesión también procede en los supuestos en que el bien hubiere salido del patrimonio de su titular por el procedimiento de avenimiento.

ARTICULO 38. — La retrocesión no sólo podrá lograrse por acción judicial, sino también mediante avenimiento o gestión administrativa.

ARTICULO 39. — Cuando al bien no se le hubiere dado destino alguno dentro del plazo mencionado en el artículo 35, a efectos de la acción de retrocesión el expropiado deberá intimar fehacientemente al expropiante para que le asigne al bien el destino que motivo la expropiación; transcurridos seis meses desde

esa intimación sin que el expropiante le asignara al bien ese destino, o sin que hubiere iniciado los respectivos trabajos. Los que deberá mantener conforme a los planes de obra aprobados, la acción de retrocesión quedará expedita, sin necesidad de reclamo administrativo previo.

Si al bien se le hubiere dado un destino diferente al previsto en la ley expropiatoria, deberá formularse el reclamo administrativo previo.

ARTICULO 40. — Si el bien expropiado hubiere cumplido la finalidad que motivó la expropiación, y por esa circunstancia quedare desvinculado de aquella finalidad, la retrocesión será improcedente.

ARTICULO 41. — Es admisible la acción de retrocesión ejercida parcialmente sobre una parte del bien expropiado.

ARTICULO 42. — Para que la retrocesión sea procedente se requiere:

- a) Que la expropiación que la motive haya quedado perfeccionada, en la forma prevista en el artículo 29;
- b) Que se dé alguno de los supuestos que prevé el artículo 35 y en su caso se cumpliese lo dispuesto en el artículo 39;
- c) Que el accionante, dentro del plazo que fije la sentencia, reintegre al expropiante lo que percibió de éste en concepto de precio o de indemnización con la actualización que correspondiere. Si el bien hubiere disminuido de valor por actos del expropiante, esa disminución será deducida de lo que debe ser reintegrado por el accionante. Si el bien hubiere aumentado de valor por mejoras necesarias o útiles introducidas por el expropiante, el expropiado deberá reintegrar el valor de las mismas. Si el bien hubiere aumentado de valor por causas naturales, el reintegro de dicho valor no será exigido al accionante. Si el bien, por causas naturales hubiere disminuido de valor, el monto de esa disminución no será deducido del valor a reintegrar por el accionante.

ARTICULO 43. — Cuando la expropiación se hubiere llevado a cabo mediante avenimiento, la acción de retrocesión deberá promoverse ante el juez que debería haber entendido en el caso de que hubiere existido un juicio de expropiación.

ARTICULO 44. — Si la expropiación se hubiere efectuado mediante juicio, la de-

manda de retrocesión debe radicarse ante el mismo juzgado que intervino en el juicio de expropiación.

ARTICULO 45. — La acción de retrocesión corresponde únicamente al propietario expropiado y a sus sucesores universales.

ARTICULO 46. — La retrocesión podrá ser demandada contra el expropiante, o contra éste y los terceros a quienes hubiere sido transferido el bien.

ARTICULO 47. — El procedimiento aplicable en el juicio de retrocesión, y la naturaleza de la litis, serán los establecidos para el juicio de expropiación.

ARTICULO 48. — Si en la sentencia se hiziere lugar a la acción, deberá establecerse la suma que debe reintegrar el accionante por retrocesión y el plazo en que ha de hacerlo; asimismo se establecerá el plazo en que el expropiante debe devolver el bien expropiado.

ARTICULO 49. — La devolución del bien al expropiado deberá hacerse libre de todo ocupante, cargas, gravámenes y servidumbre que hubieren tenido lugar después de la desposesión.

ARTICULO 50. — La acción por retrocesión prescribe a los tres años, computados desde que, habiendo quedado perfeccionada la expropiación en la forma prevista en el artículo 29, al bien se le dio un destino ajeno al que la determinó, o desde que no habiéndosele dado al bien destino alguno, hubieren transcurrido los plazos previstos en los artículos 35 y 39.

El trámite previsto en el artículo 39 suspende el curso de esta prescripción.

TITULO VIII

De la expropiación irregular

ARTICULO 51. — Procede la acción de expropiación irregular en los siguientes casos:

- a) Cuando existiendo una ley que declare de utilidad pública un bien, el Estado lo toma sin haber cumplido con el pago de la respectiva indemnización;
- b) Cuando, con motivo de la ley de declaración de utilidad pública, de hecho una cosa mueble o inmueble resulte indisponible por evidente dificultad o impedimento para disponer de ella en condiciones normales;
- c) Cuando el Estado imponga al derecho del titular de un bien o cosa

una indebida restricción o limitación, que importen una lesión a su derecho de propiedad.

ARTICULO 52. — No corresponde la acción de expropiación irregular cuando el Estado paraliza o no activa los procedimientos después de haber obtenido la posesión judicial del bien.

ARTICULO 53. — El que accione por expropiación irregular está exento de la reclamación administrativa previa.

ARTICULO 54. — En el juicio de expropiación irregular los valores indemnizables serán fijados en la misma forma prevista para el juicio de expropiación regular, contemplada en el artículo 10 y siguientes de la presente ley.

ARTICULO 55. — Las normas del procedimiento judicial establecidas para la expropiación regular, rigen también para la expropiación irregular, en cuanto fueren aplicables.

ARTICULO 56. — La acción de expropiación irregular prescribe a los cinco años, computados desde la fecha en que tuvieron lugar los actos o comportamientos del Estado que tornan viable la referida acción.

TITULO IX

De la ocupación temporánea

ARTICULO 57. — Cuando por razones de utilidad pública fuese necesario el uso transitorio de un bien o cosa determinados, mueble o inmueble, o de una universalidad determinada de ellos, podrá recurrirse a la ocupación temporánea.

ARTICULO 58. — La ocupación temporánea puede responder a una necesidad anormal, urgente imperiosa o súbita, o a una necesidad normal no inminente.

ARTICULO 59. — La ocupación temporánea anormal, puede ser dispuesta directamente por la autoridad administrativa, y no dará lugar a indemnización alguna, salvo la reparación de los daños o deterioros que se causaren a la cosa o el pago de daños y perjuicios debidos por el uso posterior de la cosa en menesteres ajenos a los que estrictamente determinaron su ocupación.

ARTICULO 60. — Ninguna ocupación temporánea anormal tendrá mayor duración que el lapso estrictamente necesario para satisfacer la respectiva necesidad.

ARTICULO 61. — La ocupación temporánea por razones normales, previa

70
declaración legal de utilidad pública, podrá establecerse por avenimiento; de lo contrario deberá ser dispuesta por la autoridad judicial, a requerimiento de la Administración Pública.

ARTICULO 62. — La ocupación temporánea normal apareja indemnización, siendo aplicables en subsidio las reglas vigentes en materia de expropiación.

La indemnización a que se refiere el presente artículo comprenderá el valor del uso y los daños y perjuicios ocasionados al bien o cosa ocupados, así como también el valor de los materiales que hubiesen debido extraerse necesaria o indispensablemente con motivo de la ocupación.

ARTICULO 63. — El bien ocupado no podrá tener otro destino que el que motivó su ocupación.

ARTICULO 64. — Ninguna ocupación temporánea normal puede durar más de dos años; vencido este lapso, el propietario intimará fehacientemente la devolución del bien. Transcurridos treinta días desde dicha intimación sin que el bien hubiere sido devuelto, el propietario podrá exigir la expropiación del mismo, promoviendo una acción de expropiación irregular.

ARTICULO 65. — El procedimiento judicial establecido para el juicio de expropiación es aplicable, en lo pertinente, al juicio de ocupación temporánea normal.

ARTICULO 66. — Sin conformidad del propietario, el ocupante temporáneo de un bien o cosa no puede alterar la sustancia del mismo ni extraer o separar de éste elementos que lo integren, sin perjuicio del supuesto previsto en el artículo 62, última parte.

ARTICULO 67. — Si la ocupación temporánea afectase a terceros, los derechos de éstos se harán valer sobre el importe de la indemnización.

ARTICULO 68. — Las cuestiones judiciales que promoviere el propietario del bien ocupado están exentas de reclamación administrativa previa.

ARTICULO 69. — La acción del propietario del bien ocupado para exigir el pago de la indemnización prescribe a los cinco años computados desde que el ocupante tomó posesión del bien.

ARTICULO 70. — La acción del propietario del bien ocupado para requerir su devolución prescribe a los cinco años computados desde que el ocupante debió devolver el bien.

TITULO X

Disposiciones complementarias

ARTICULO 71. — Todo aquel que, a título de propietario, de simple poseedor, o a mérito de cualquier otro título, resistiere de hecho la ejecución de los estudios u operaciones técnicas que en virtud de la presente ley fueren dispuestas por el Estado, se hará pasible de una multa de mil pesos (\$ 1.000) a cien mil pesos (\$ 100.000), al arbitrio del juez, quien procederá a su aplicación, previo informe sumarísimo del hecho, sin perjuicio de oír al imputado y resolver como corresponda. La multa se exigirá por vía ejecutiva.

ARTICULO 72. — La presente ley se aplicará exclusivamente a las causas que se inicien a partir de su vigencia.

No obstante, en los juicios en trámite el expropiante podrá proponer la adquisición del bien por vía de avenimiento, en la forma prevista en el artículo 13.

ARTICULO 73. — Deróganse las leyes Nros. 13.234, 17.484 y 19.973 y el artículo 10 de la Ley 14.323.

ARTICULO 74. — Comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.