

San Miguel de Tucumán, Noviembre 3 de 2025.-

DECRETO N° 3.275 /3 (MEyP)
EXPEDIENTE N° 11422/377-2025

VISTO la Ley N° 9857 del 26 de Marzo de 2025, y
CONSIDERANDO:

Que por la mencionada norma, cuya copia se adjunta a Fs. 11/13, se dispone la creación del Observatorio del Mercado Inmobiliario de Tucumán (OMITUC), como una unidad técnica y administrativa, dependiente de la Dirección General de Catastro (DGC), cuya función será fijar métodos de valuación masiva de inmuebles en la Provincia de Tucumán.

Que resulta necesario reglamentar los lineamientos técnicos, organizativos y procedimentales para el funcionamiento del OMITUC, conforme a lo establecido en la Ley N° 9857.

Que, asimismo, es indispensable establecer el marco de acción para la elaboración, actualización y difusión de los valores catastrales que sirvan de base para la planificación y políticas públicas en materia inmobiliaria.

Que en consecuencia, resulta procedente el dictado de la pertinente medida administrativa que disponga al respecto.

Por ello, y en mérito del Dictamen Fiscal N° 1205 de fecha 18 de Junio de 2025, obrante a Fs. 14/17 de estos actuados

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA
DECRETA:

ARTÍCULO 1°: Establécese que a los fines de cumplir la función establecida por Ley N° 9857, el Observatorio del Mercado Inmobiliario de Tucumán (OMITUC) podrá:

- Actualizar los métodos y modelos de valuación masiva incorporando técnicas estadísticas, algoritmos de inteligencia artificial y nuevas metodologías emergentes.
- Recopilar, sistematizar y analizar datos provenientes del mercado inmobiliario en conjunto con variables geográficas descriptivas, procurando la representatividad y calidad de la información.
- Elaborar y mantener una base de datos actualizada que integre los valores del suelo y las mejoras, presentados en formato cartográfico y tabular para su consulta y análisis.
- Coordinar con otros organismos públicos, privados y académicos el intercambio de información y la implementación de políticas públicas orientadas a la planificación territorial.
- Emitir informes periódicos que sirvan de insumos para la toma de decisiones dirigidas al diseño de políticas públicas en materia inmobiliaria.

ARTÍCULO 2°: Dispónese que serán funciones del coordinador fijar las pautas y cronograma de trabajo que deberá ejecutar el OMITUC. Asimismo, será el encargado de respaldar documentalmente toda la producción científico-técnica generada en el ámbito del OMITUC. También, establecerá los controles de calidad de los valores catastrales previo a la aprobación por parte del Director General de Catastro.

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

C.P. DANIEL VICTOR ABAD
MINISTRO DE ECONOMIA Y PRODUCCION

C.P.N. JOSEFINA MOYANO WAGNER
SUBDIRECTORA DE DESPACHO
MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION

Cont. Dcto. Nº 3275 /3 (MEyP)
Ref. Expte. Nº 11422/377-2025
1112

ARTÍCULO 3°: Facúltase al Director General de Catastro a suscribir convenios de colaboración con otros organismos del Estado y con entes privados, pudiendo establecer las formas y condiciones de intercambio de información.

ARTÍCULO 4°: Determinase que El OMITUC deberá relevar anualmente datos de mercado, los que se complementarán con variables territoriales que permitan modelar la dinámica inmobiliaria. Estas variables se construyen a partir del procesamiento de la información geográfica generada o recopilada a través de análisis geoespaciales de distancias; de pertenencia a un determinado sector; de densidades o mapas de calor; bien como intersecciones espaciales; interpolaciones, entre otras. Las variables pueden ser de carácter cuantitativo (área del terreno, distancia a espacios verdes públicos, densidad de construcciones, etc.) o cualitativo (estado de conservación del inmueble, acceso a servicios, entre otros). Asimismo, pueden tratarse de variables de localización, catastrales o satelitales.

ARTÍCULO 5°: Establécese que el valor catastral se determinará anualmente para cada inmueble a partir del cálculo valuatorio que surge a partir de:

- a) Su Valor Genérico;
- b) Los coeficientes de corrección que contemplan características particulares (intrínsecas) del inmueble. Estos serán dispuestos por resolución del Director General de Catastro.

El valor catastral podrá ser determinado de manera disociativa, sumando el valor del suelo libre de mejoras y las construcciones, o bien de forma integral. En el caso de implementar la forma disociativa, se establecerán valores genéricos para las mejoras basados en relevamientos de mercado, mediante el estudio y procesamiento de la información obtenida.

ARTÍCULO 6°: Déjase determinado que en cuanto al valor genérico la Dirección General de Catastro, aprobará anualmente el Mapa de Valores Genéricos (MVG) del terreno de todas las parcelas de la Provincia. El MVG se conforma a partir de los datos sistematizados por el OMITUC correspondientes a precios de oferta publicados en sitios web y en el terreno; valores de transferencias efectivas; tasaciones particulares, entre otros.

ARTÍCULO 7°: Dispónese que en cuanto a la publicación de los valores genéricos, la resolución de aprobación será notificada a través de la publicación en la página oficial de la Dirección General de Catastro, observando para ello las medidas de seguridad de protección de información. Esta publicación contendrá adjunto un informe acerca de la metodología definida, los datos, las variables consideradas y su correspondiente evaluación de desempeño para los modelos de valuación masiva. La fecha de publicación de este acto resolutivo deberá ser comunicada por la Dirección General de Catastro en el Boletín Oficial y en el diario de mayor circulación de la Provincia.

EL VIZOR ABAD
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y PRODUCCIÓN

C.P.N. JOSEFINA MOYANO WAGNER
SUBDIRECTORA DE DESPACHO
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y PRODUCCIÓN

RP

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

Cont. Dcto. N° 3.275 /3 (MEyP)
Ref. Expte. N° 11422/377-2025
////3

ARTÍCULO 8°: Determinase que quien acredite interés legítimo podrá deducir impugnación ante la Dirección General de Catastro a partir de la publicación de la resolución de aprobación de los valores genéricos en la página oficial del organismo catastral.

ARTÍCULO 9°: Establécese que los valores catastrales de los inmuebles podrán ser modificados además en los siguientes casos:

- a. Modificación por mensura, división o unificación;
- b. Incorporación o supresión de mejoras;
- c. Error en las asignaciones de las características particulares de los inmuebles, en la aplicación de los valores genéricos o en las operaciones de cálculo (error atribuible a la administración). En estos casos, las rectificaciones podrán realizarse de oficio o a pedido de parte.

ARTÍCULO 10°: Dispónese que la Dirección General de Catastro notificará el valor catastral de cada inmueble a través de un servicio de consulta por padrón en su página oficial, observando para ello las medidas de seguridad de protección de información. La Dirección General de Catastro deberá comunicar en el Boletín Oficial y en el diario de mayor circulación la fecha de publicación de estos valores catastrales.

ARTÍCULO 11°: Establécese que los reclamos por disconformidad del valor catastral, podrán ser presentados ante la Dirección General de Catastro, en cualquier momento. La forma y procedimiento serán establecidos mediante resolución de la Dirección General de Catastro, quien además será el órgano encargado de resolver el recurso presentado.

ARTÍCULO 12°: Determinase que la Dirección General de Catastro no podrá realizar en forma retroactiva correcciones que modifiquen valores catastrales correspondientes a períodos precedentes. Si la corrección implicara un beneficio para el contribuyente, la misma será retroactiva a la fecha en que se cometió el error atribuible a la administración; caso contrario, se aplicará a partir de la fecha en que se efectúe dicha corrección y se notificará al interesado.

ARTÍCULO 13°: Instrúyase que en cuanto a materia de procedimiento, a falta de norma expresa, se aplicarán las disposiciones de la Ley Provincial N° 4537 (Ley de Procedimiento Administrativo).

ARTICULO 14°: El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro de Economía y Producción.

ARTICULO 15: Dése al Registro Oficial de Leyes y Decretos, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y archívese.

CC
IMN
DCTOS REGL

C.P. DANIEL VÍCTOR ABAD
MINISTRO DE ECONOMÍA Y PRODUCCIÓN

C.P.N. OSVALDO FRANCISCO JALDO
GOBERNADOR DE TUCUMÁN

Dr. MARTÍN GONZALO NIEVA
DIRECTOR DEL REGISTRO
OFICIAL DE LEYES Y DECRETOS
SEC. GRAL. DE LA GOBERNACION

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

C.P.N. JOSEFINA MOYANO WAGNER
SUBDIRECTORA DE DESPACHO
MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION