ARCA
AGENCIA DE RECAUDACIÓN DE CATAMARCA

DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO

SAN FERNANDO DEL VALLE DE CATAMARCA, 16 JUL 2024

VISTO:

Las actuaciones ***NOTA N° 285/24****, relacionadas a la elevación de propuesta, por parte de la Jefatura del Departamento Catastros Económico, de Reglamentación de la Metodología de Valuación de los inmuebles emplazados en el territorio de la Provincia de Catamarca, y*

CONSIDERANDO:

Que la entablada propuesta busca otorgar formalidad al procedimiento, parámetros y coeficientes aplicados para el cálculo del avalúo, ello, en concomitancia con los previsto en los artículos 100° al 119° y concordantes de la Ley Provincial de Catastro N° 3585.

Que resulta de importancia contar con técnicas que permitan determinar con meridiana certeza, por un lado, el valor de la tierra libre de mejoras y, por otra, de las características constructivas del edificio a valorar, evitando, con ello, la influencia de factores que puedan distorsionar el avalúo determinado para los inmuebles

Que debido a la amplitud del tópico abordado por los profesionales actuantes del Departamento Catastro Económico, el alcance de la propuesta impulsada contempla, en esta instancia, solo a los inmuebles ubicados en zonas urbanas y suburbanas, respectivamente, sean estos edificados o baldíos.

Que del plexo puesto a consideración de esta Dirección General, esplende que la iniciativa promovida por los señalados profesionales, se encuadra en los rigorismos contemplados por la normativa vigente.

Que la suscripta es competente para el dictado del presente instrumento.

Por ello,

LA DIRECTORA GENERAL DE CATASTRO
DE LA AGENCIA DE RECAUDACION CATAMARCA –ARCAT-
DISPONE:

ARTICULO 1°: *Poner en vigencia la* ***REGLAMENTACIÓN*** *de la* ***METODOLOGÍA DE VALUACIÓN****, conforme el* ***ANEXO UNICO*** *que forma parte de la presente, para los inmuebles urbanos y suburbanos, ubicados en el territorio provincial, sean estos baldíos y/o edificados, respectivamente.*

ARTICULO 2°: *Notificar a la Dirección de Registro Territorial, Dirección de Cartografía, Departamento Catastro Económico, Dirección Ejecutiva de la Agencia de Recaudación Catamarca –ARCAT-. Cumplido, archivar.*

DISPOSICION DGC –ARCAT- N° 72

DIRECCION GENERAL DE CATASTRO ARCA CATAMARCA

Ing. Agrim. SILVA MARIA DE LOS ANGELES
DIRECTORA GENERAL DE CATASTRO
AGENCIA DE RECAUDACION DE CATAMARCA

ARCA
AGENCIA DE RECAUDACIÓN DE CATAMARCA

DIRECCIÓN GENERAL
DE CATASTRO

ANEXO UNICO – DISPOSICION DGC N° 72

METODOLOGIA DE VALUACION DE INMUEBLES DE LA PROVINCIA DE CATAMARCA INMUEBLES URBANOS Y SUBURBANOS- EDIFICADOS Y BALDÍOS

ANTECEDENTES

La Dirección General de Catastro de la Provincia de Catamarca en cumplimiento de lo normado en la Ley Provincial de Catastro Nº 3585, tiene asignada entre otros fines y funciones a cumplimentar, las de determinar la valuación de los inmuebles con fines tributarios y de planificación, como así también establecer las pautas generales y la metodología a aplicar siguiendo lineamientos de la ciencia valuatoria.

La Ley Nº 3585 fue sancionada en el marco general de la entonces Ley Nacional Nº 20440, la cual tuvo sus principios legales en la reforma del Código Civil del año 1967 a través de la Ley N° 17711 (que instituyó el registro de los títulos de adquisición de derechos reales) y en la consecuente Ley Nº 17801 (que consagró el sistema de Folio Real). Si bien en la actualidad el marco legal de fondo es otro, con la sanción de la nueva Ley Nacional de Catastro Nº 26209, los preceptos establecidos en la norma provincial siguen vigentes, y entre ellos los Capítulos XIV, XV y XVI, artículos 100° al 119°, donde se legisla la mecánica a aplicar para determinar el valor de los inmuebles de la provincia y de qué manera se procederá a la revaluación y actualización de los mismos.

El organismo catastral emplea de manera fáctica, fórmulas y parámetros para el cálculo de las valuaciones basados en el marco conceptual desarrollado oportunamente con el nombre de "Metodología General adoptada para la Valuación de la tierra en Ciudades y Pueblos", conceptos que a su vez están contenidos en la redacción de los artículos indicados de la norma provincial; pero de igual manera es de resaltar que la necesaria reglamentación nunca fue realizada como así tampoco ningún instrumento interno del organismo que las contenga, compendie y precise.

Por otra parte, es de aclarar que algunas disposiciones relativas al cálculo de las valuaciones están también insertas en un instructivo destinado a "llenar correctamente el Formulario Censal", planilla diseñada para contener la totalidad de la información parcelaria en sus aspectos geométricos, jurídicos y económicos.

De estas instrucciones también es preciso rescatar aquellas de carácter valuatorio, es decir orientadas al cálculo del avalúo.

OBJETIVOS

La presente reglamentación -I Parte-, está destinada a la valuación de inmuebles de características urbanas y suburbanas, a excepción dentro de ellas, las que responden al régimen de propiedad horizontal. Para ello se definen formulas, parámetros y coeficientes a aplicar para el cálculo de las valuaciones de los inmuebles de todo el territorio provincial.

Conforme Según surge del artículo 102º- inc "c" de la Ley N° 3585, la formula general de cálculo para todo tipo de parcela debe ser:

Valuación del Inmueble = Valor de la Tierra + Valor de las mejoras

Por otra parte es necesario definir las condiciones con las cuales se han de clasificar las parcelas para diferenciarlas entre urbanas, suburbanas, rurales, subrurales y campos comuneros.

Se consideraran ***parcelas urbanas*** *aquellos inmuebles destinados a asentamientos humanos intensivos, en los que se desarrollan usos vinculados con la residencia, donde existen servicios públicos y equipamiento comunitario como para garantizar su modo de vida pleno, es decir que cuenten como mínimo con energía eléctrica, pavimento y agua corriente.*

Mientras que las ***parcelas suburbanas s****on todos aquellos sectores ó áreas colindantes continuas o discontinuas a las zonas urbanas. Es decir son sectores intermedios o periféricos del área urbana.*

A los fines pertinentes se realizará una cartografía específica que permita establecer los límites entre lo urbano y lo suburbano y entre estos y el resto de los inmuebles.

Otro elemento a considerar para la tipificación de parcelas como suburbanas son las dimensiones de las mismas y su destino; inmuebles que aunque se encuentren alejados de alguna concentración urbana, pero que cuenten con algunos servicios, podrán ser clasificados como tales según sea su destino, residencial, comercial, industrial, de servicios, etc., aunque no se encuentren dentro de los limites definidos para este tipo de parcela.

Conforme a lo determinado por la legislación se tendrá en cuenta la siguiente clasificación de los inmuebles por tipo de parcela:

Tipo de Parcela	*Concepto*
01	*Urbana edificada*
02	*Urbana baldía*
03	*Suburbana edificada*
04	*Suburbana baldía*
05	*Propiedad horizontal*
06	*Subrural*
07	*Rural*
08	*Campo comunero*
09	*Conjunto Inmobiliario*
10	*Derecho de Superficies*

VALUACIÓN DE PARCELAS BALDIAS

El cálculo de la valuación de las parcelas baldías ya sean "tipo 2" o "tipo 4", se llevará a cabo calculando el valor de la tierra libre de mejoras, aplicando la siguiente fórmula:

Vt = St . Vbu . Cff

Donde :

Vt: Valuación de la parcela
St: Superficie del terreno
Vbu: Valor básico unitario
Cff: Coeficiente de ajuste del terreno

Determinación de la superficie del terreno - St

La superficie será la que surja de los diferentes actos de levantamientos parcelarios (mensuras, subdivisiones, loteos, etc.). En el caso de no contar con tal acto registrado, se considerarán las superficies definidas en el relevamiento catastral masivo del respectivo departamento.
Para las parcelas que no cuenten con estado parcelario constituido, ubicadas en los departamentos de la provincia que no tienen relevamiento catastral (es el caso de los Departamentos Andalgalá, El Alto y parte de La Paz y Belén) se tomara para el cálculo la superficie del terreno aquel valor definido o indicado en sus respectivas fichas de padrones y/o base de datos del organismo.

Determinación del Valor básico unitario – Vbu

Para la determinación del Valor Básico Unitario, se definirán valores del metro cuadrado de terreno cuadra por cuadra ($/m2), para cada una de las cuadras de todas las calles de localidades, centros urbanos y zonas suburbanas de la

Provincia. Para ello es necesario recopilar una serie de antecedentes que permitan determinar dicho valor.

Estos antecedentes serán propios de cada localidad, entre los que es imperioso contar con:

a) *Cartografía temática urbana donde se plasmen los distintos servicios con los que cuenta la zona como ser pavimentación de calles, redes de energía eléctrica, alumbrado público, tv por cable, gas natural, teléfono, cloacas y agua potable, ubicación de centros de salud, dependencias policiales, oficinas públicas, escuelas, etc. Dicha información irá acompañada de una inspección ocular del terreno que permitirá valorar la influencia que tienen los mismos sobre el valor de la tierra y como condiciona sus direcciones de crecimiento.*

b) *Cartas topográficas, éstas brindan la información necesaria para estudiar el emplazamiento de la localidad en la región, permite identificar las rutas de acceso y el trazado de las arterias de circulación.*

c) *Utilización de las nuevas herramientas tecnológicas como imágenes satelitales y los sistemas de información geográfica.*

La información antes detallada se relacionará directamente en un plano de valores por metro cuadrado, el que surgirá de la averiguación de los precios de venta de un cierto número de inmuebles que servirán de base para hallar los valores de los demás por comparación. Estos valores son los que resultan de ventas al contado y deben referirse a un lote tipo de 10 x 30 situado a la mitad de la cuadra, recabándose ésta información de encuestas realizadas a las personas o instituciones conocedoras del mercado inmobiliario.

Los antecedentes de operaciones inmobiliarias que se utilicen para determinar los valores, es conveniente que no excedan el término de dos años, contados desde la fecha a la cual se realizará la determinación del valor.

Como no es posible obtener una lista completa de los valores de cada una de las cuadras de una ciudad o localidad, por ello, con la recopilación de antecedentes de ventas inmobiliarias se determinará los valores de la tierra cuadra por cuadra por interpolación o por extrapolación. No puede hacerse en forma lineal, sino teniendo en cuenta las características de cada una de las calles y sobre ellas, las de cada una de las cuadras.

La interpolación y extrapolación es importante ya que puede obtenerse una buena homogeneidad de valores, de tal manera que no aparezca en dos cuadras sucesivas diferencias pronunciadas de valores que sean injustificadas. Esta tarea se realiza teniendo en cuenta los aspectos antes mencionados es decir, uso de cartas temáticas urbanas, inspecciones oculares, etc. lo que llevara a determinar

zonas o cuadras donde existe una mayor valorización de la tierra o una caída pronunciada de los valores.

Una vez obtenido los valores unitarios cuadra por cuadra de cada localidad, centro urbano o zona suburbana, los mismos serán volcados en un Plano de Valores Unitarios, los cuales serán actualizados anualmente conforme lo establece la norma.

Determinación del Coeficiente de ajuste del terreno- Cff

Este coeficiente, adimensional, permite ponderar los inmuebles de acuerdo a sus formas geométricas y dimensiones al compararlos con un lote considerado tipo, de 10 x 30m y ubicado a mitad de cuadra, al cual se le asigna un coeficiente de valor 1. En consecuencia el coeficiente de cada parcela tendrá valores más o menos cercanos a 1, según sea que la misma se acerque más o menos a las formas y medidas ideales.

Para las parcelas urbanas y suburbanas aproximadamente rectangulares y cuyo fondo no supere los 99m se utilizará la tabla de "frente y fondo" anexa, de doble entrada, donde en las filas se indican las medidas de los frentes y en las columnas las medidas de fondo de los lotes (redondeadas al m); con un máximo de 99m para ambas.

Para este coeficiente deberá considerarse los siguientes casos particulares:

a) Lotes ubicados en esquina: Este coeficiente pondera la ventaja que tiene un terreno en esquina con respecto a otro de las mismas dimensiones situado a la mitad de la cuadra. Los lotes en esquinas cuentan con ventajas sobre el resto debido a que cuentan con una mayor comodidad de acceso, iluminación, ventilación, posibilidad de desarrollo de locales comerciales, mayor capacidad de desarrollo constructivo, etc. Para la determinación del coeficiente primero se considera los valores por metro cuadrado de ambas calles, seleccionando como frente de la parcela, aquel que dé a la calle de mayor valor básico unitario. Una vez obtenido el coeficiente de la tabla de frente y fondo al mismo se le adiciona un valor de 0,10.

b) Lotes irregulares: Debe tenerse en cuenta los siguientes casos.

- Parcelas con frente a una sola calle, mayor de 99m. y de superficie menor o igual a 10.000m2, se aplicará el coeficiente de ajuste que surja de la tabla de frente y fondo (frentes mayores de 99m).

- Parcelas de fondo mayor de 99m. y de superficie menor o igual a 10.000 m2, se aplicará el coeficiente de ajuste 0,60.

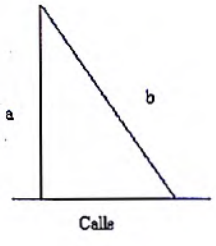
- Parcelas urbanas de superficie comprendidas entre 10.000 m2 y 90.000m2, se aplicará el coeficiente de ajuste que surja de aplicar la formula: 60/√ St

- Parcelas suburbanas de superficie igual o mayor a 10.000 m2 ó de forma irregular, se tomara el coeficiente ~~de~~ ajuste que surja de aplicar la formula: 30/√ St.
Siendo para ambos casos St la superficie del terreno expresada en m.

-Parcelas urbanas y suburbanas con superficie superior a 90.000m2, el coeficiente de ajuste será de 0,20.

- Parcela triangular con frente a una calle.

Se promediarán los fondos "a" y "b", para ingresar en la tabla de frente y fondo con dicho promedio y el valor frentista "c". Al valor que resulte de la tabla se lo desvalorizará un 35%.



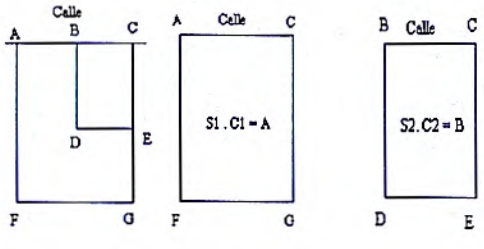
- Parcela triangular con frente a dos calles.

A los fines de determinar el lado frentista, se considera los valores de ambas calles, seleccionando como frente de la parcela aquel que dé a la calle de mayor valor básico unitario. El coeficiente se calcula como en el caso anterior.

- Parcela en esquina con frente a tres calles y superficie hasta 10.000m2.

Se procederá de igual manera que para el lote en esquina a dos calles. Seleccionándose el mayor valor unitario de las tres calles para determinar el frente.

- Parcela interna con acceso por pasillo (ABDEGF).



Se determinará primero la valuación de la parcela ACGF utilizando el coeficiente que surja de la tabla de frente y fondo.
A este valor se le restara el valor de la parcela BCED. El valor remanente corresponde a la parcela con pasillo, buscada. Luego el coeficiente a determinar para la misma se calculará como sigue:

$$U.\ S1\ .\ C1\ =\ A$$
$$U.\ S2\ .\ C2\ =\ B$$

$$(U1.\ S1.C1) - (U2.\ S2.C2) = A - B$$

Además: $A - B = S\ .\ C\ .\ U$

$$C = \frac{A - B}{S\ .\ U}$$

Siendo:

S1: Superficie de la parcela ACGF y C1 su coeficiente obtenido de tabla.
S2: Superficie de la parcela BCED y C2 su coeficiente obtenido de tabla.
S: Superficie de la parcela buscada ABDEGF
C: Coeficiente a considerar para el cálculo.
U= Valor básico unitario

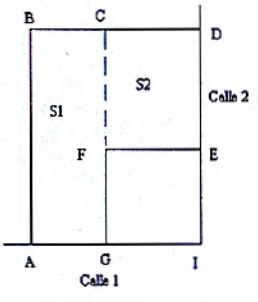
- <u>Parcela con frente a dos calles perpendiculares.</u>

Se dividirá la parcela en dos de tal modo que resulte el menor fondo posible.
Se calcula la valuación de la parcela ABCG, luego la valuación CDEF cada una con el coeficiente correspondiente que surja de la tabla de frente y fondo.
El coeficiente se calculará como sigue:

$$S1\ .\ U1.\ C1 = A$$
$$S2\ .\ U2.\ C2 = B$$
$$S1.\ U1.\ C1 + S2\ .U2.\ C2 = A + B$$

Luego $A + B = S\ .\ C\ .\ U$

$$C = \frac{A + B}{S\ .\ U}$$



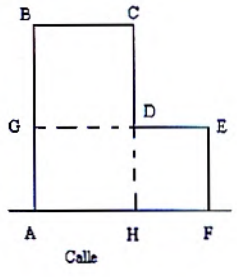
Donde:

S1: Sup. ABCG; C1 coeficiente s/ tabla
S2: Sup. CDEF; C2 coeficiente s/ tabla

S: Superficie de la parcela buscada ABDEFG
C: Coeficiente a considerar para el calculo
U1= Valor básico unitario de calle 1
U2= Valor básico unitario de calle 2
U= Valor básico unitario de la calle de mayor valor

- Parcela con martillo a favor en el frente.

Se aplicará la misma tabla de frente y fondo que para los lotes rectangulares cuando la diferencia entre las medidas de frente y contrafrente no exceda el 30% de la mayor medida. En caso contrario se aplicará lo siguiente:



Valor de la parcela ABCDEF:
Se halla el valor de la fracción AGEF.
Se le suma el valor de la fracción, BCDG.

El coeficiente a consignar se calculará:

$$S1.\ C1 = A \text{ (parcela AGEF)}$$
$$S2\ .\ C2 = B \text{ (parcela BCDG)}$$
$$S1\ .\ C1 + S2\ .\ C2 = A + B$$

Ademas $A + B = C\ .\ S$

$$C = \frac{A + B}{S}$$

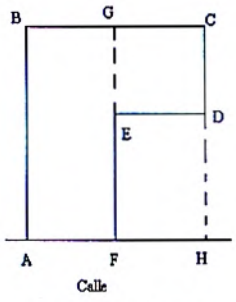
Donde C es el coeficiente de la parcela buscada ABCDEF.

- Parcela con martillo (saliente lateral) al fondo.

Se aplicará la tabla de frente y fondo para parcelas rectangulares cuando la diferencia entre las medidas de frente y contrafrente no exceda del 30% de la mayor medida. En caso contrario se determinará el valor de la parcela ABCDEF como sigue:

Se halla el valor de la fracción ABGF
Se le suma el valor de la fracción GCDE.

El valor de dicha fracción se hallará por diferencia entre el valor de la fracción FGCH y la fracción FEDH.



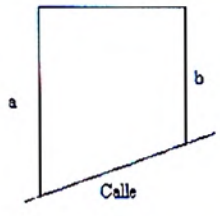
El coeficiente a considerar se calculará en forma similar al caso anterior.

- Parcela en forma de paralelogramo.

Se calcula el coeficiente de frente y fondo como si se tratara de un rectángulo y se lo desvaloriza en un 10%, si el ángulo de inclinación difiere en más o menos 10° con respecto a la normal (90°).

- Parcela con frente en falsa escuadra.

Se promedian las medidas de los lados de fondo y contrafondo (a y b) y el coeficiente que se obtiene de la tabla se lo desvaloriza en un 10% si la diferencia de los lados supera el 10% del lado mayor.



- Parcela con contrafrente en falsa escuadra.

Se procede como en el caso anterior para determinar el fondo de la parcela, aplicando directamente el coeficiente de ajuste.

- Parcela con frente a dos calles opuestas y superficie hasta 10.000m2.

La parcela será dividida en dos partes de igual fondo y se calculará el coeficiente de ajuste para cada una por separado. Después, se determinará el promedio de ambos coeficientes.

- *Parcela trapezoidal con frente mayor a la calle*

Se aplicará la misma tabla de frente y fondo que para los lotes rectangulares cuando la diferencia entre las medidas de frente y contrafrente no exceda el 30%. Caso contrario se descompondrá en un triángulo y en rectángulo. El coeficiente se calculará en forma similar al caso de parcela interna con acceso por pasillo.

- *Parcela trapezoidal con frente menor a la calle.*

Se determinará el coeficiente que resulte de aplicar la tabla de frente y fondo para lotes rectangulares, cuando la medida del contrafrente no supere en un 30% la medida del frente. Caso contrario se descompone en un triángulo y un rectángulo cuyos valores parciales se suman. El triángulo se lo desvalorizará en un 40%. El coeficiente se calculará en forma similar al caso de parcela interna con acceso por pasillo.

VALUACIÓN DE PARCELAS EDIFICADAS

Las parcelas edificadas, tipificadas como 01 (urbana edificada) y 03 (suburbana edificada) deben ser valuadas calculando por separado la tierra libre de mejoras y luego las mejoras, integrando luego el valor por sumatoria de los mismos.
En la presente normativa, no se tendrá en cuenta aquellas parcelas edificadas tipo 05, que están sometidas al régimen de Propiedad Horizontal –Ley N° 13512- en razón que las mismas por su complejidad responden a una metodología distinta de valuación.

El valor de las mejoras edilicias se calculará por la siguiente formula:

$$Vm = Sc \times Cp \times Vp \times Cec \times Ca$$

Donde:

Vm: Valor de las mejoras edilicias

Sc: Superficie cubierta de las mejoras edilicias

Cp: Cantidad de puntos

Vp: Valor del punto

Cec: Coeficiente de depreciación debido al estado de conservación de la mejora.

Ca: Coeficiente de depreciación debido a la antigüedad y categoría de la mejora.

Para la valuación de los edificios, según se legisla en el art. 107° a 110° de la Ley N° 3585, se empleará el método del costo. Se debe multiplicar su superficie cubierta por el valor unitario a nuevo de 1 m2 de construcción según la categoría

a la que pertenece. Es decir que de aquí surgen 2 factores a considerar para el cálculo, la superficie cubierta y la categoría.

La superficie cubierta (Sc), se obtiene de las constancias catastrales obtenidas por relevamiento masivo, por inspección puntual de las parcelas o de la resultante declarada por los profesionales actuantes en los actos de levantamiento parcelario.

Se considerará como cubierta a toda construcción de carácter permanente que estando techada tenga cerramiento en todo su perímetro; y como semicubierta aquella que tenga al menos un lado libre (sin cerramiento), para este último caso se computará a los fines de la valuación el 50% de la superficie geométrica calculada. Los aleros o proyección de techos se considerarán como superficie semicubierta siempre y cuando los mismos superen los 50cm de ancho, de lo contrario se computarán como superficie cubierta.

Según rezan los artículos 107° y 108°, se debe categorizar los distintos tipos de construcción y a su vez determinar un valor unitario para cada categoría. La categorización, está dispuesto que se realice mediante la asignación de "puntos" a través de una planilla y teniendo como parámetros las características más representativas de la edificación.

Dicha planilla está diseñada de tal manera que puede identificarse 5 columnas descriptivas correspondientes a las categorías de los 16 ítems, habiéndoseles asignado distinto peso a cada columna, dicho peso es el puntaje de esa columna que varía desde 0 a 4. De tal manera que una determinada construcción puede tener los 16 ítems en una sola columna, o estar los mismos distribuidos en cualquiera de las 5 columnas, cada uno de ellos con su respectivo peso. Resultando en consecuencia que la categoría de las construcciones puede variar entre 0 y 64 puntos según sea la calidad de las mismas; 0 puntos si todos los ítems corresponden a la 1° columna de la derecha y 64 puntos si todos pertenecen a la 5° columna, la de la izquierda.

A los fines de completar los requerimientos del segundo factor de cálculo (la categoría), se debería establecer un valor unitario por cada categoría, es decir 64 valores. Pero, también es posible establecer un mecanismo que teniendo en cuenta un puntaje promedio (32 puntos) permita determinar el costo unitario de dicha construcción y en consecuencia conocer el valor del punto (Vp); luego con la aplicación de dicho valor y por la cantidad de puntos de la edificación, arribar al valor unitario representativo de esa categoría.

A los fines de conocer el valor unitario de la construcción de categoría promedio (32 puntos), se tendrá en cuenta los valores unitarios proporcionados por organismos o instituciones especializados de la construcción, Cámara Argentina de la Construcción, Banco Hipotecario Nacional, Instituto Provincial de la Vivienda, Consejos o Colegios de profesionales vinculados a la construcción, valores

tomados a fecha del último mes del año anterior al que se realizará el avalúo. Como dichos valores pueden diferir entre sí, se tomará aquel que se ajuste más a la descripción de los ítems de una construcción caracterizada con 32 puntos.

Según surge del art. 109° de la ley se debe tener en cuenta el estado de conservación de las mejoras, lo cual se verá reflejado a través de un coeficiente corrector (Cec). Se definirán tres tipos distintos de estado de conservación; bueno (B), regular (R), y malo (M), asignándoseles a cada uno de ellos los valores 1, 0,85 y 075 respectivamente. Para el caso de una edificación en ejecución donde no es posible establecer un estado, se indicará (C) lo cual quiere decir que se encuentra en construcción, y a los fines del cálculo el coeficiente será 1.

Finalmente, y como las construcciones varían su valor a lo largo de su vida útil, es de considerar un coeficiente que refleje la disminución del mismo. Este parámetro tiene que ver con el momento en que se encuentre la mejora respecto a su vida útil.

Por ello será necesario determinar la vida útil probable de cada construcción, pues de acuerdo a la calidad de ejecución y de los materiales empleados la misma será de mayor o menor duración. Es decir que a mejor calidad constructiva mayor es la vida útil, en consecuencia la depreciación por la antigüedad tiene relación directa con la categoría de las mejoras.

La forma de mensurar este factor será a través de un coeficiente que refleje cuanto hay que depreciar el valor a nuevo de una construcción debido a su antigüedad, lo que a su vez está en función de su categoría. Se usará una tabla de doble entrada, con las variables de antigüedad en las filas (expresada en años) y el puntaje (adimensional), en las columnas, que es el parámetro que refleja la categoría de la mejora.

Para el cálculo de la valuación de una parcela puede haber más de un término de este tipo según sea que en la parcela haya más de una construcción; tantos términos como construcciones distintas haya. La diferenciación de las mejoras se realizará teniendo en cuenta la antigüedad y el puntaje, o ambas variables a la vez. Resultando en definitiva el valor del inmueble la sumatoria de la tierra más la /las mejoras que se hayan incorporado.

Al considerar la antigüedad se considerará como mejoras distintas si hay más de 5 años de diferencia de antigüedad entre las mismas.

El organismo podrá establecer la manera de representar cada una de las mejoras en los Formularios Censales o en los planos de levantamiento parcelario, identificándolas con colores o distintos tipos de representación gráfica y/o digital.

Puede presentarse casos en que las construcciones no sean de carácter permanente, o que las mismas se encuentren en proceso de ejecución, o que dichas mejoras sean precarias y no merezca asignárseles un valor; en estos casos

las mismas no se valuarán, aunque la parcela será tipificada como urbana o suburbana edificada (01 o 03).

Para algunos casos especiales se tomará un puntaje prefijado en función de valores de costos de construcción determinados al presente y que por proceso inverso de cálculo se pudo asignar a cada uno de ellos, a saber:

a) Tinglados, no provisorios, con destino a depósitos, talleres, o instalaciones industriales, etc., que cuenten con cerramiento perimetral de mampostería, carpintería sencilla, con pocas aberturas, pisos de cemento o simple contrapiso o similares, instalaciones sanitarias y eléctricas sencillas u otras características que se asimilen. Se computará su superficie como cubierta y se categorizará con 16 puntos.

b) Piletas o piscinas de uso particular, no simples depósitos de agua. Que cuenten obras complementarias, vereda perimetral, iluminación, sistemas de bombeo o recirculación de agua, de materiales diversos, mampostería o fibra de vidrio. Se computará su superficie y se categorizará con 32 puntos.

c) Para la superficie de los entrepisos se considerarán los siguientes casos:

** Si el entrepiso cuyas características se asimilen al resto de la edificación, se computará su superficie con la mitad de la categorización asignada al resto de la edificación.*

** Si el entrepiso presenta una categorización distinta al resto de la construcción, se computará el total de su superficie con el 30% de la categorización.*

d) Estaciones de servicio, se computará para la superficie cubierta se categorizará con 42 puntos y las superficies semicubiertas se computará con 30 puntos.

e) Canchas de futbol 5, paddle o similares; se computará las superficies cubiertas con el puntaje resultante de tener en cuenta las características más representativas de la edificación; mientras que la superficies destinadas al deporte se computaran como semicubiertas y con un puntaje de 16 puntos.

La Dirección de Catastro podrá hacer periódicamente un análisis de precios y presupuestos para determinar valores unitarios de estas u otras mejoras qué aplicados luego en el Formulario Censal permitirán deducir que puntaje se otorgará a cada una de ellas según la descripción de sus características constructivas.

La presente metodología para el cálculo de las mejoras edilicias tiene su fundamento en la determinación del valor unitario a nuevo, el que se deprecia luego de acuerdo a la vida útil probable de las mismas; pero este método no es aplicable a aquellos casos de construcciones de cierta antigüedad que se refaccionaron o refuncionalizaron otorgándoles un plus o adicional en su vida útil,

por lo que se deja explicitado que tales situaciones requerirán un análisis y determinación de una variante de esta metodología para arribar al valor.

Finalmente es de agregar, que siendo un método valuatorio de carácter masivo no tiene elementos o condicionamientos referentes a aspectos individuales de cada inmueble.

DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO
ARCA
CATAMARCA

Ing. Agrn. SILVA MARIA DE LOS ANGELES
DIRECTORA GENERAL DE CATASTRO
AGENCIA DE RECAUDACIÓN DE CATAMARCA