

Propuesta para la formalización de la metodología de valuación de los inmuebles de la Provincia de Catamarca. Ley Provincial N° 3585- parte I

Carlos E.Cordoba¹ & Cristina I. Rivero²

(1) *Departamento de Agrimensura, Facultad de Tecnología y Cs. Apl., Universidad Nacional de Catamarca.*

ce_cordoba@hotmail.com

(2) *Departamento de Agrimensura, Facultad de Tecnología y Cs. Apl., Universidad Nacional de Catamarca.*

crisisarivero@yahoo.com.ar

RESUMEN: El presente trabajo surge como una necesidad de la Administración de Catastro de la Provincia de Catamarca de formalizar mediante los instrumentos pertinentes la metodología de valuación de los inmuebles de la Provincia, que de manera fáctica realiza consuetudinariamente en el cumplimiento de las funciones normadas en la Ley Provincial de Catastro N° 3585. En efecto, dicha norma le asigna al organismo, entre otros fines y funciones a cumplimentar, las de determinar la valuación con fines tributarios y de planificación, como así también establece las pautas generales de la metodología a aplicar siguiendo lineamientos de la ciencia valuatoria, pero sin que estos se hayan volcado en la reglamentación pertinente u otro instrumento que especifique y discrimine puntualmente la mecánica a aplicar en cada caso. Como la temática abordada es amplia, se acotó el presente trabajo a una parte de dicha metodología, aquella destinada a la valuación de inmuebles de características urbanas y suburbanas, a excepción dentro de ellas, las que responden al régimen de propiedad horizontal.

1 ANTECEDENTES

La Provincia de Catamarca tiene en vigencia la Ley N° 3585, denominada Ley Provincial de Catastro, desde el año 1980. La misma, fue sancionada en el marco general de la entonces Ley Nacional N° 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 N° 17801 (que consagró el sistema de Folio Real). Si bien en la actualidad el marco genérico legal es otro, con la sanción de la nueva Ley Nacional de Catastro N° 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 con rigor reglamentarista 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.

Como se mencionó, 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 expresar 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.

2 OBJETIVOS

2.1 *Objetivo general*

Proponer bajo la metodología de valuación de hecho existente, las formulas, parámetros, coeficientes y sus definiciones a aplicar para el cálculo de las valuaciones de los inmuebles de la Provincia de Catamarca que tengan características urbanas y suburbanas conforme a lo normado en la Ley Provincial N° 3585.

2.2 *Objetivos específicos*

Determinar la formula para el cálculo del valor de la tierra libre de mejoras, sus parámetros, coeficientes y definiciones de los mismos a aplicar en las parcelas que se encuadren en las características de urbanas y suburbanas.

Determinar la formula para el cálculo del valor de las mejoras edilicias, sus parámetros, coeficientes y definiciones de los mismos a aplicar en las parcelas que se encuadren en las características de urbanas y suburbanas.

3 DESARROLLO DEL PROYECTO

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

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

Aunque la norma específica no lo indique textualmente, surge claramente la necesidad de clasificar o agrupar las parcelas según sus características de ubicación, destino o ambas condiciones a la vez, lo cual la Administración de Catastro ha realizado a través de una tipificación según el siguiente detalle:

Tipo de Parcela

- 01: Urbana edificada
- 02: Urbana baldía
- 03: Suburbana edificada
- 04: Suburbana baldía
- 05: Propiedad horizontal
- 06: Subrural
- 07: Rural
- 08: Campo comunero

Como el presente trabajo se orienta a las parcelas urbanas y suburbanas, es necesario en primer lugar definir bajo que condiciones se han de tipificar unas y otras.

La teoría expresa que las parcelas urbanas son aquellas destinadas a asentamientos humanos intensivos, en la 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 cuentan como mínimo con energía eléctrica, pavimento, agua corriente, cloacas, etc.

Mientras que las parcelas suburbanas son todos aquellos sectores ó áreas colindantes continuas o

discontinuas a las zonas urbanas. Es decir son sectores intermedios o periféricos del área urbana. Todo ello volcado en una cartografía específica permitirá 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 límites definidos para este tipo de parcela.

A los fines del análisis y determinación del valor se considera más conveniente abordar la temática desde lo más simple a lo más complejo, es decir primero analizar las parcelas baldías y luego las edificadas.

3.1 *Valuación de parcelas baldías*

El cálculo de la valuación de las parcelas baldías se llevará a cabo calculando el valor de la tierra libre de mejoras, aplicando la siguiente fórmula:

$$Vt = St \cdot Vbu \cdot Cff$$

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

Cabe señalar que la ley 3585 en su art. 105°, establece conceptualmente la forma del cálculo del avalúo de las parcelas de zonas urbanas y suburbanas; y en el art. 106° señala que se aplicará una corrección conforme a la forma geométrica del lote y su condición de predio frentista o interno; pero nada dice acerca de la superficie del terreno, siendo éste un elemento fundamental en la fórmula del cálculo de la valuación.

Dicha 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 consideraran las superficies definidas en los relevamientos catastrales masivos; esto, aplicable a las parcelas pertenecientes a los departamentos que cuentan con relevamiento. Para las parcelas urbanas y suburbanas 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) intervendrá para el cálculo la

superficie del terreno definido en sus respectivas fichas padrones y/o base de datos del organismo.

Determinación del Valor básico unitario – Vbu

Con respecto al segundo factor de la fórmula Valor Básico Unitario, para su determinación es preciso definir valores del metro cuadrado de terreno cuadra por cuadra ($\$/m^2$). Para lo cual 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:

- 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.

- 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.

- 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.

No es posible obtener una lista completa de los valores de cada una de las cuadras de una ciudad, por ello, con la recopilación de antecedentes de ventas inmobiliarias se determinará los valores de la tierra cuadra por cuadra por interpolación y 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 interpolación 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.

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 mas o menos cercanos a 1, según sea que se acerque mas 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 una tabla de “frente y fondo” 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 (en m); con un máximo de 99m para ambas.

Para este coeficiente deberá considerarse los siguientes casos particulares:

- 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 de a la calle de mayor valor básico unitario. Una vez obtenido el coeficiente de la tabla de frente y fondo se le adiciona 0,10.

- Lotes irregulares: Aquí debe tenerse en cuenta los siguientes casos.

Parcelas de frente a una sola calle, mayor de 99m. y de superficie menor o igual a $10.000m^2$, se aplicará el coeficiente de ajuste que surge de la tabla de frente y fondo (frentes mayores de 99m).

Parcelas de fondo mayor de 99m. y de superficie menor o igual a $10.000 m^2$, se aplicara el coeficiente de ajuste 0,60.

Parcelas urbanas de superficie comprendidas entre $10.000 m^2$ y $90.000m^2$, se aplicara el

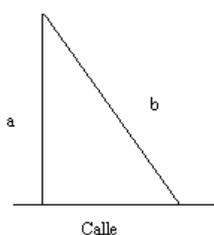
coeficiente de ajuste que surja de aplicar $60/\sqrt{St}$ siendo St la superficie del terreno.

Parcelas suburbanas de superficie igual o mayor a 10.000 m^2 ó de forma irregular, se tomara el coeficiente de ajuste que surja de aplicar $30/\sqrt{St}$.

Parcelas urbanas y suburbanas con superficie superior a 90.000m^2 , 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%.

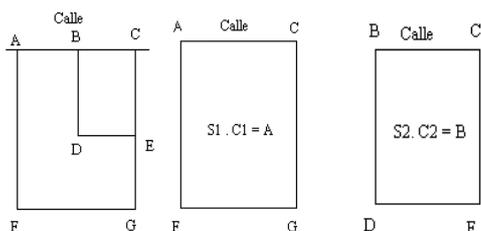


Parcela triangular con frente a dos calles. A los fines de determinar el lado frentista, se considera los valores de ambas calles, seleccionando como frente de la parcela aquel que de a la calle de mayor valor básico unitario. El coeficiente se calcula como en el caso anterior.

Parcela en esquina con frente a tres calles y superficie hasta 10.000m^2

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:

$$\begin{aligned} U_1 \cdot S_1 \cdot C_1 &= A \\ U_2 \cdot S_2 \cdot C_2 &= B \end{aligned}$$

$$(U_1 \cdot S_1 \cdot C_1) - (U_2 \cdot S_2 \cdot C_2) = A - B$$

Además: $A - B = S \cdot C \cdot U$

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

Siendo:

S_1 : Superficie de la parcela ACGF y C_1 su coeficiente obtenido de tabla.

S_2 : Superficie de la parcela BCED y C_2 su coeficiente obtenido de tabla.

S: Superficie de la parcela buscada ABDEGF

C: Coeficiente a considerar para el cálculo.

U= Valor básico unitario

Parcela con frente a dos calles perpendiculares.

Se dividirá la parcela en dos de tal modo que resulte el menor fondo posible.

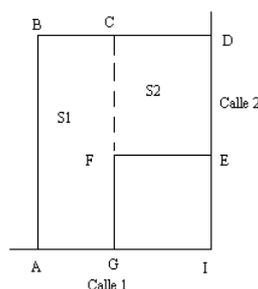
Se calcula la valuación de la parcela ABCG, luego la valuación CDEF cada una con el coeficiente correspondiente que surja de la tabla de frente y fondo.

El coeficiente se calculará como sigue:

$$\begin{aligned} S_1 \cdot U_1 \cdot C_1 &= A \\ \frac{S_2 \cdot U_2 \cdot C_2}{S_1 \cdot U_1 \cdot C_1 + S_2 \cdot U_2 \cdot C_2} &= B \\ S_1 \cdot U_1 \cdot C_1 + S_2 \cdot U_2 \cdot C_2 &= A + B \end{aligned}$$

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

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



Donde:

S_1 : Sup. ABCG; C_1 coeficiente s/ tabla

S_2 : Sup. CDEF; C_2 coeficiente s/ tabla

S: Superficie de la parcela buscada ABDEGF

C: Coeficiente a considerar para el calculo

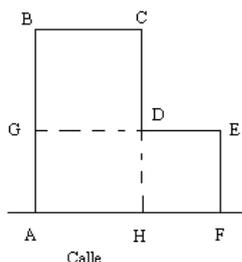
U_1 = Valor básico unitario de calle 1

U_2 = 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 aplicara 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 aplicara lo siguiente:



Valor de la parcela ABCDEF:

- 1- Se halla el valor de la fracción AGEF.
- 2- Se le suma el valor de la fracción, BCDG.

El coeficiente a consignar se calculara:

$$S_1 \cdot C_1 = A \text{ (parcela AGEF)}$$

$$S_2 \cdot C_2 = B \text{ (parcela BCDG)}$$

$$S_1 \cdot C_1 + S_2 \cdot C_2 = A + B$$

Ademas $A + B = C \cdot S$

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

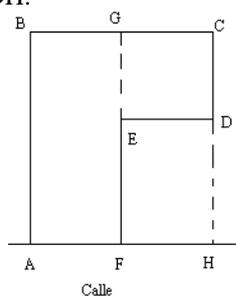
Donde C es el coeficiente de la parcela buscada ABCDEF.

Parcela con martillo (saliente lateral) al fondo.

Se aplicara 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:

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

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



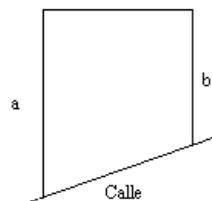
El coeficiente a considerar se calculara en forma similar al caso anterior.

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

Se dividirá la parcela en dos fracciones de fondos iguales y se determinara separadamente el coeficiente de ajuste de cada una. Luego se determinara el promedio de ambos coeficientes.

Parcela trapezoidal con frente mayor a la calle Se aplicara 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 triangulo y en rectángulo. El coeficiente se calculara en forma similar al caso de parcela interna con acceso por pasillo.

Parcela trapezoidal con frente menor a la calle, se determinara 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 triangulo y un rectángulo cuyos valores parciales se suman. El triangulo se lo desvalorizará en un 40%. El coeficiente se calculara en forma similar al caso de parcela interna con acceso por pasillo.

3.2 Valuación de Parcelas Edificadas

Conforme a lo indicado precedentemente las parcelas edificadas, tipificadas como 01 (urbanas) y 03 (suburbanas) deben ser valuadas calculando por separado la tierra libre de mejoras y luego las mejoras, integrándolos luego por sumatoria de los mismos.

En el presente trabajo, como se indico inicialmente, no se tendrá en cuenta aquellas parcelas edificadas tipo 05, que están sometidas al régimen de Propiedad Horizontal –Ley N° 13512- en razón de considerar que dicha materia por su complejidad y extensión requiere un trabajo específico.

Por otra parte, la propuesta del presente se orienta a determinar el valor de las mejoras edilicias sin contemplar aquellas de tipo especial que por sus características constructivas, sistemas de ejecución y valores unitarios requieren también un capítulo especial; entre ellas las instalaciones

de estaciones de servicio, complejos deportivos, instalaciones industriales, etc.

Para la valuación de los edificios, según se legisló en el art. 107 ° a 110 °, se empleará el método del costo. Se establece que debe multiplicarse 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.

En la interpretación de estas disposiciones la Administración de Catastro, implementó en su momento, esto es en oportunidad de la puesta en vigencia de los relevamientos catastrales masivos, el Formulario Censal, el cual en su reverso describe 16 ítems considerados de mayor peso en el costo de las construcciones de tipo tradicional.

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.

La Administración de Catastro podrá definir en el futuro una guía que permita orientar al valuador para categorizar los ítems que no respondan exactamente a la descripción indicada en el Formulario Censal, asimilándolos a alguno de los insertos en el mismo.

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 tomara aquel que se ajuste mas 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 indicara (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 esta 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.

Por lo expresado, el valor de las mejoras 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 el calculo 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 realizara 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 mas la /las mejoras que se hayan incorporado.

Al considerar la antigüedad se considerara 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 grafica. 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 asignarseles un valor; en estos casos las mismas no se valuarán, aunque la parcela será tipificada como urbana o suburbana edificada (01 o 03).

Como disposición provisoria para los siguientes casos 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 categorizara 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.

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

4 CONCLUSIONES

El presente trabajo que ha sido elaborado tomando como base el realizado por el Ing Victor H. Haar "Metodología general adoptada para la valuación de la tierras en ciudades y pueblos", volcados en los artículos específicos de la Ley N° 3585, basado además en las prácticas que realiza la Administración General de Catastro determinando periódicamente el avalúo de todos los inmuebles de la Provincia, compendia y resume en un solo documento las fórmulas, parámetros conceptuales, y coeficientes que deberían aplicarse en inmuebles urbanos y suburbanos, baldíos y edificados, que al ser volcados en un instrumento administrativo, de jerarquía a determinar, formalice un marco legal respaldatorio de los fundamentos técnicos que se aplican en el método establecido.

5 REFERENCIAS

- * Ley Provincial de Catastro N° 3585.
- * Ley Nacional de Catastro N° 26209.
- * Ley Nacional de Catastro (derogada) N° 20440.
- * Metodología General Para la Valuación para Ciudades y Pueblos - Administración General de Catastro.
- * Instrucciones para el llenado del Formulario Censal - Administración General de Catastro.

