



MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS
SUBSECRETARIA DE FINANZAS PUBLICAS
Administración General del Catastro

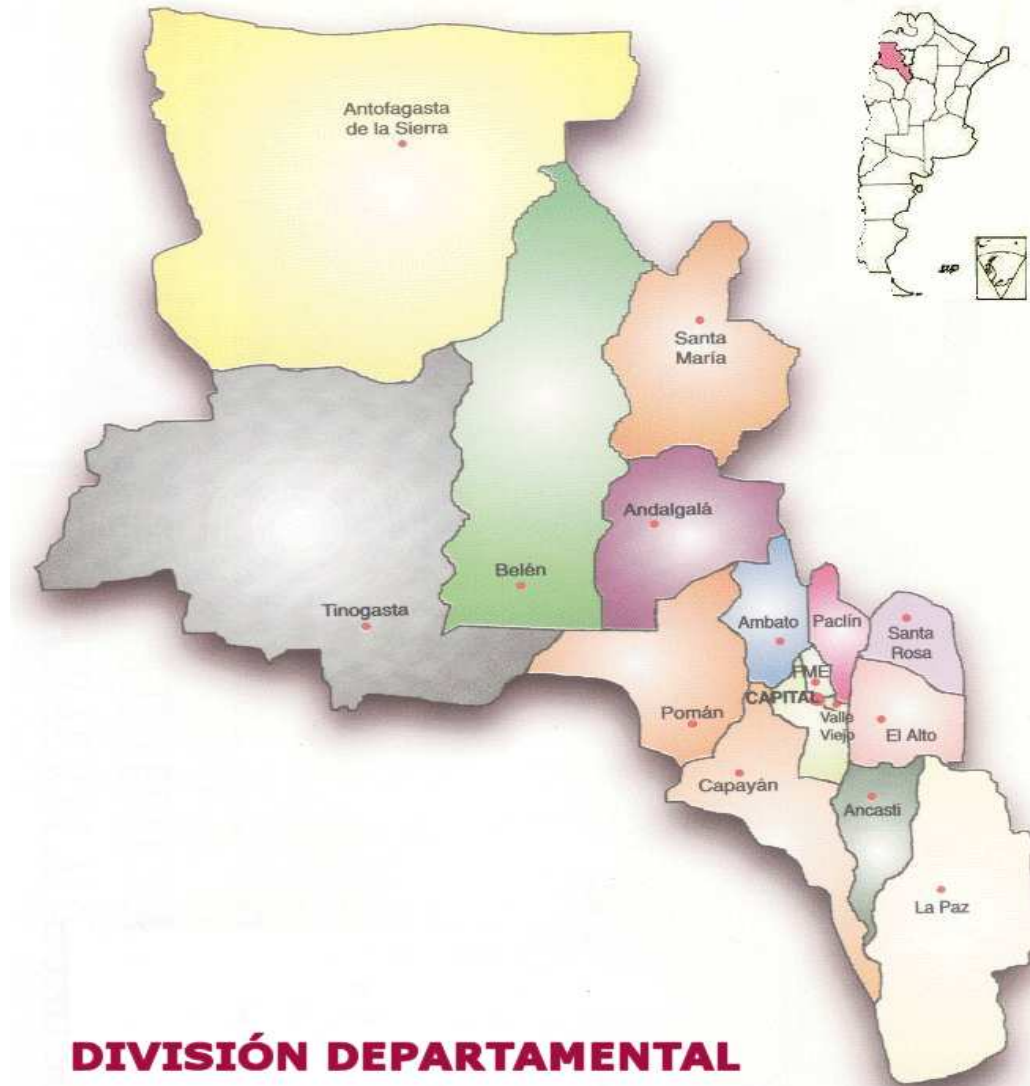
Sistema catastral: Metodología de Valuación Fiscal

Provincia de Catamarca- Republica Argentina

Julio 2008



PROVINCIA DE CATAMARCA
REPUBLICA ARGENTINA







– **CARACTERISTICAS DE LA VALUACION CATASTRAL**

⇒ ***Universal***

⇒ ***Objetiva***

⇒ ***Equitativa***

⇒ ***Masiva***

⇒ ***Referenciada al Mercado***



Valuacion Catastral

LEY PROVINCIAL DE CATASTRO N° 3585- Cap.XIV – XV y XVI.

ARTICULO 100° - La DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO es el organismo específico encargado de dar valores básicos de las tierras y a las mejoras que ellas contengan, en todo el territorio de la Provincia.

ARTICULO 102°-Se determinará el valor venal de los inmuebles:

Inc. a) Entiéndase por valor venal el precio estimado en dinero que la propiedad producirá si ésta fuera ofrecida para su venta en mercado abierto, permitiéndose un tiempo razonable durante el cual el vendedor puede encontrar un comprador que desee adquirir la propiedad.

Inc. c) Se determinará en forma separada el valor de la tierra libre de mejoras y el valor de las mejoras. El valor del inmueble es la suma de ambos valores.

ARTICULO 104°- Se practicarán valuaciones de los inmuebles cuando se modifique el estado parcelario por unión o división y cuando se incorporen nuevas mejoras a la parcela.



METODOLOGIA DE VALUACION

Valor de la tierra libre de mejoras: Método comparativo.

Valor de las Mejoras: Método de Costo o Reposición a Nuevo.

ARTICULO 105^o-Se dividirán los poblados en zonas comerciales, industriales y residenciales de distintas categorías para asignarles valores básicos a las tierras urbanas y suburbanas libres de mejoras.

ARTICULO 107^o - Para la valuación de los edificios se utilizará fundamentalmente el método del costo como procedimiento administrativo para llegar al valor venal de los mismos.

ARTICULO 109^o- El valor de la construcción nueva será reducido por depreciación por edad y estado de conservación. El porcentaje de depreciación dependerá del tipo y categoría de la construcción.



METODOLOGIA DE VALUACION

ARTICULO 111º- Los valores unitarios de la tierra por cuadra serán actualizados anualmente. Asimismo se calculará anualmente el valor por metro cuadrado de la superficie cubierta de los edificios de los distintos tipos de categorías. Con estos montos se actualizará el valor de los inmuebles.

ARTICULO 113º- La Provincia será dividida en zonas geoeconómicas subrurales y rurales, subzonas de explotaciones agropecuarias dominantes con el fin de asignar valores básicos a las tierras libres de mejoras.

ARTICULO 115º- Se determinará el valor por hectárea de cada cultivo permanente significativo en la Provincia referido a la iniciación del periodo de rendimiento óptimo. El valor unitario definitivo de cada cultivo permanente se obtendrá multiplicando el valor del rendimiento óptimo por el porcentaje que le corresponda en función de su edad, y un coeficiente que tenga en cuenta el estado de conservación.

ARTICULO 116º- Se determinará el valor unitario de las mejoras rurales de mayor relevancia en la Provincia, como alambrados, represas, molinos, etc. Y los coeficientes de depreciación en función de su edad y estado de conservación.



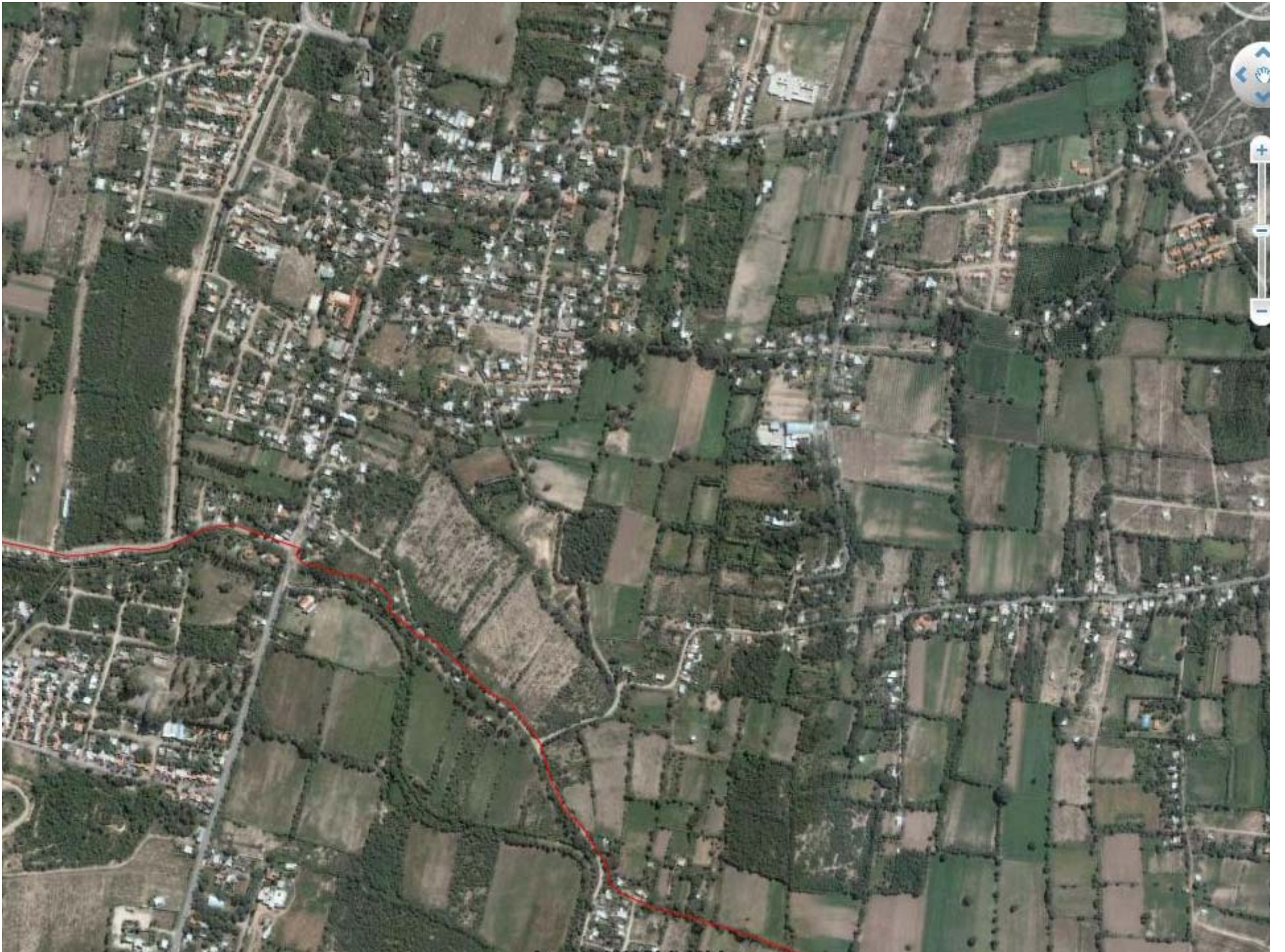
METODOLOGIA DE VALUACION

ARTICULO 117º- A los efectos de realizar estudios para asignar valores básicos por hectárea a las tierras subrurales y rurales libre de mejoras, se confeccionarán previamente la siguiente cartografía temática, utilizando para ello los datos estadísticos que se recopilen al efecto.

ARTICULO 118º- Los valores unitarios de las tierras subrural y libre de mejoras, serán actualizados cada año. Asimismo se determinará cada año el valor de las mejoras. Con tales datos se actualizarán los valores de los inmuebles en todo el territorio de la Provincia.

Clasificación de las parcelas según su tipo

- 01: Urbana Edificada**
- 02: Urbana Baldía**
- 03: Suburbana edificada**
- 04: Suburbana baldía**
- 05: Propiedad Horizontal**
- 06: Subrural**
- 07: Rural**
- 08: Campo Comunero**





FORMULA GENERAL DE CALCULO PARA TODO TIPO DE PARCELA (Art. 82, inc. "c"- Ley N° 3585)

Valuación Total = Valor de la Tierra + Valor de las Mejoras

Valuacion de parcelas baldías

$$Vt = St . VBU . Cff$$

St : Superficie del terreno, expresado en m², según lo determinado por Relevamiento Catastral o por Acto de Levantamiento Parcelario.

VBU : Valor Básico Unitario del terreno expresado en \$ / m². Este valor surge de los valores vigentes para cada ejercicio fiscal determinados para la calle y cuadra donde se ubica la parcela.

Cff : Coeficiente corrector o de ajuste del terreno. Depende de las formas y dimensiones del terreno



Valuacion de parcelas edificadas

$$Vm = Sc . Ca . Vp . Cec . Cca$$

Sc : Superficie cubierta de la construcción.

Ca : Categoría de la construcción. Está determinada por el puntaje resultante del Formulario Censal.

Vp: Valor del Punto, expresado en \$/ punto.

Cec: Coeficiente corrector por estado de conservación de la mejora.

Cca: Coeficiente de depreciación relativo a la vida útil probable de la mejora. Depende de la categoría de la construcción

PROVINCIA DE CATAMARCA

ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO
FORMULARIO CENSAL
TOTAL DE PLANILLAS

Destino

PB	Parcela Baldia
VP	Vivienda Particular - Casa de Familia - Departamento
VC	Vivienda Colectiva - Hotel - Cuartel - Hospital - Internado Educacional - Convento - Instituto Disciplinario
EC	Edificio de Uso Colectivo No Habitacional - Banco - Oficina - Negocio - Escuela - Club - Cine - Iglesia
IN	Industria - Fábrica - Taller - Estación de Servicio - Galpón - Bodega - Depósito

TIPO DE PARCELA

<input checked="" type="radio"/>	1 Urbana Edificada
<input type="radio"/>	2 Urbana Baldia
<input type="radio"/>	3 Suburbana Edificada
<input type="radio"/>	4 Suburbana Baldia
<input type="radio"/>	5 Propiedad Horizontal
<input type="radio"/>	6 Subaral
<input type="radio"/>	7 Rural
<input type="radio"/>	8 Campo Comunero
<input checked="" type="radio"/>	9 Edificación Original
<input type="radio"/>	10 Afectación o Categoría Distinta

IDENTIDAD Y UBICACION DE LA PARCELA	MATRICULA					Destino	Cod. Mov.	MANZANA	NOMENCLATURA CATASTRAL ANTERIOR				Fron. Tes.	Acceso Código Cat.
	Dpto.	Dto.	Secc.	Folleto	Subparcela				Dto.	Manzana	Lote	Folión		
(01)														
				072103	8417			3		21		A		1 25

PRINCIPAL		2ª CALLE		Banco o Paraje		Cod. Loc.	Top.	SUPERFICIE S/T		CODIGO DE NUMEROS				
Número	Cod.	Cod. Calle	Número	Cod.				Ha	m2	1	2	3		
	17													
							2							

CONDICION DE PROPIETARIO

<input checked="" type="radio"/>	P Propietario
<input type="radio"/>	C Condominio
<input type="radio"/>	A Poseedor Aquil. a Plazo
<input type="radio"/>	D Poseedor Sin Título
<input type="radio"/>	U Usufructuario
<input type="radio"/>	D Derivados Campo Comunero

CODIGO DE DOCUMENTO

<input type="radio"/>	D Documento Nacional de Identidad
<input type="radio"/>	E Libreta de Enrolamiento
<input checked="" type="radio"/>	C Libreta Civica
<input type="radio"/>	F Cédula de Identidad Policía Federal
<input type="radio"/>	P Cédula de Identidad Policía Provincial
<input type="radio"/>	S Pasaporte

IDENTIDAD DEL PROPIETARIO O POSEEDOR DOMICILIO EN LA PROVINCIA DE CATAMARCA

Ti.	Cod. Mun.	Apellido y Nombre			Cont.	Nic.	% Dom.	Tiulo
		Domicilio Calle o Paraje		Número	Localidad		C.U.I.L. - C.U.I.T. - Documento de Identidad	
		13 VILLAGRAN FRANCISCA PLACIDA			CAPITAL		PA100	
		AV. OCAMPO			CAPITAL		2303911422	

TITULAR

<input checked="" type="radio"/>	1 Particular
<input type="radio"/>	2 Asociación Gremial
<input type="radio"/>	3 Asociación Civil o Cultural
<input type="radio"/>	4 Fisco Nacional
<input type="radio"/>	5 Fisco Provincial
<input type="radio"/>	6 Fisco Municipal
<input type="radio"/>	7 Iglesia

CODIGO MATRIC. REG. PROP.

<input type="radio"/>	1 Número (Registro desde 1967)
<input type="radio"/>	2 Folio (Registro anterior 1967)
<input checked="" type="radio"/>	3 Atribución del Folio Real

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y DOCUMENTO CAUSANTE

Insc. N°	Cod. Mov.	Dpto.	Cod. Matr.	Matricula o Folio	Año	Expte. Licupcion - Sec. - Otros Esc. Número	Año	Da	Mes	Año	Funcionario Autorizante o Juzgado
				130703	3357101					100209	J 1º I C y C.

CLASE ACTO LEV. PARCELARIO

<input type="radio"/>	1 Levantamiento Catastral
<input type="radio"/>	2 Mensura Particular
<input type="radio"/>	3 Mensura Administrativa
<input type="radio"/>	4 Mensura Judicial
<input type="radio"/>	5 Verificación Subs. Estado Parcelario
<input type="radio"/>	6 Levantamiento Parcelario Expeditivo

ACTO DE LEVANTAMIENTO PARCELARIO

Cod. Mov.	Dist.	Dpto.	Nº Archivo	Resolución	Año	Agrimenar	Matricula	Superficie	
								Ha	m2
			032071812			05 GARCIA LUIS	184		141

RESTRICCIONES Y PERMISOS, CONCESIONES ADM. AFECTADA APROPIACION, SERVIDUMBRES

	Instrumentos Constitutivos		Expediente Catastral		Archivo		Resolución - Disposición	
	Ley Exp. - Afectación - Esc. Pública - Juzgado Autorizante	Let.	Número	Año	Número	Fecha	Número	Fecha
(05)								



Croquis de la Parcela

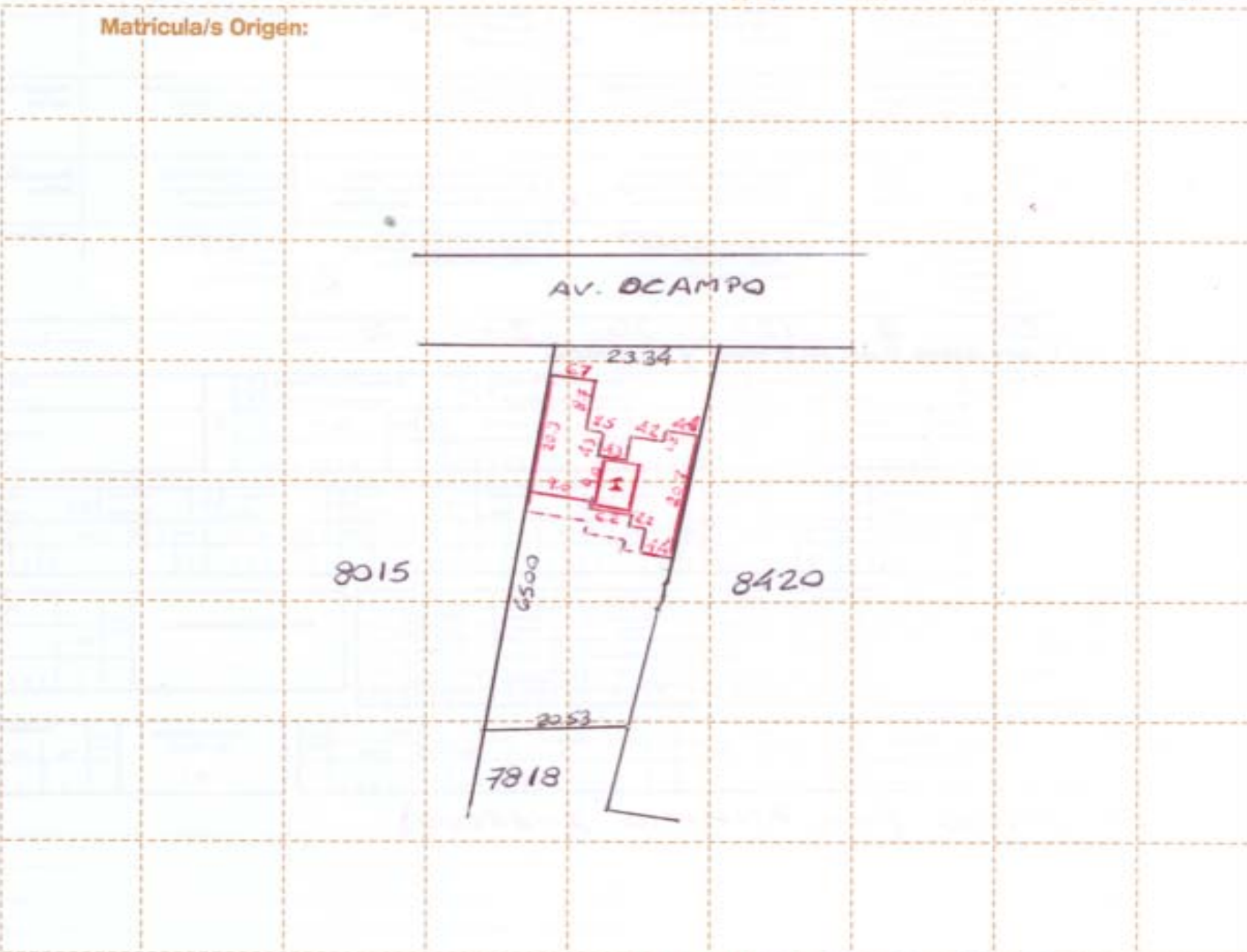
Matricula/s Origen:

Escala (Aprox.) 1:250 = 5 m 1:500 = 10 m **1:1000 = 20 m** 1:2000 = 40 m

- ~~~~~ Cerco de Hierro
- ~~~~~ Cerco Vivo (Sin Alambraz) (Sin Alambraz)
- ~~~~~ Cerco de Cactus
- S. D. Sin Quebrada Materializada

- MATERIALIZACION DEL LIMITE
- ||||| Fierro de Ladrillo
 - ||||| Cerco de Adobe
 - OOOOOO Paja
 - ||||| Cerco de Madera

- ~~~~~ Alambrazo de 1 a 2 filos
- ~~~~~ Alambrazo de 4 a 5 filos
- ~~~~~ Alambrazo de más de 5 filos



Sup. S/Catastro: **1413,53 m²**
 Fecha: **19-3-07**

Sup. Cubierta: **389,23 m²**
 Mitad Sup. Semicubierta: **34,60 m²**

Inspector: _____

13	EQUIPAMIENTO DE COCINA	Artefactos y ambientes especiales, gas natural o cocina con artefactos eq. y comedor para más del 80% de asst. habitual o aloj, gas natural o sigas	Gas natural o envasado con mesada de granito o acero inoxidable.	X	Escaso amoblamiento, mesada de granito reconstituido, Gas envasado.	Se amoblamiento, mesada de hormigón o cemento.	Sin equipamiento.		
14	PUERTAS	Taladas o labradas, metálicas artísticas tratamiento artesanal, con cerradura magnética. Portones eléctricos, puertas blindadas, con placares de tra. calidad, en todo los dormitorios.	De placa o tablero de buena calidad a medida, idem metálicas contra incendio, con placares comunes en algunos dormitorios.	X	De placa o tablero estándar idem metálica, portones corrodizos de chapa de zinc.	De tablas machimbradas portones de madera. Carpintería de 2da.	Resagos de tablas. Arpillera.		
15	VENTANAS	Marcos doble de madera o aluminio con parasoles, cortinas de enrollar aluminio o acero, rejas de estilo, cristales amplios.	De cedro o similar, metal cortina de enrollar a proyección, herrajes de primera, celosías metálicas.	X	De pino o similar portina de madera fijas, herrajes con celosías de madera postigos, cortinas de chapa anudada.	De madera con vidrios en postigos, herrajes de inferior calidad	Resagos de tablas. Arpillera.		
16	DETALLES Y TERMINACIONES EXTERIORES	Veredas y peñes con material de tra. calidad, verja y rejas metálicas de gran altura detalle decorativos, cerramiento perimetral de ladrillo visto. Parquización e iluminación sistemática con detalle de categoría.	Escasas veredas, rejas sencillas, cerramiento de mampostería revocado o boqueado. Escasa parquización e iluminación.		Veredas solo al frente, verja de mampostería sin rejas, cerramiento ladrillo o block sin terminación.	Sin veredas, escaso cerramiento de frente y perimetral. Sin iluminación.	Sin terminación.		
NUMERO DE CRUCES		2 X4	8	12 X3	36	2 X2	4	X1	0

Valuación de Parcelas Sub Rurales y Rurales

TIERRA LIBRE DE MEJORAS (08)	Formas Perennes		1	Cultivo Intensivo				3	Pradera Natural para Pastoreo				5	Bosques y Montes Plantados				7	Superficie No Apta o Desplazada Jardines, Corrales, Construcciones Superficie por Desplazada Combinada Superficial y Subterránea Superficie por Bosques Superficie por Vertiente	
	Cultivos Perennes para Cosecha		2	Formas y Cultivos Anuales				4	Bosques y Montes Naturales				6	Superficie Apta No Usada				8		
	Cod. Mov.	Sect.	Sup. Cult.	D	Sect.	Sup. Cult.	D	Sect.	Sup. Cult.	D	Sect.	Sup. Cult.	D	Sect.	Sup. Cult.	D	Sect.	Sup. Cult.	D	

CULTIVOS PERMANENTES (09)	Almendra	A	Cerezo	C	Vid Espalda	E	Higuera	D	Naranja	I	Mandarillo	K	Olivos	M	Mandarino	O	M. Parva	Q	Pomelo	S	Mandarino	T	Turkey	
	Morera	B	Durazno	D	Alfalfa	F	Pistacho	H	Limonero	J	Nopal	L	Pera	N	Jujube	P	Comino	R	Almendra	T	Turkey			
	Cod. Mov.	Es	Sup. Cult.	Año	C	Es	Sup. Cult.	Año	D	Es	Sup. Cult.	Año	D	Es	Sup. Cult.	Año	C	Es	Sup. Cult.	Año	C	Es	Sup. Cult.	Año

INSTALACIONES RURALES (10)	Alambrado		Desmonte		Perforaciones		Riego		Cerrajes Internos		Cort. de Viento		Desmonte		PERTENENCIAS MINERAS (11)	Cod. Mov.	Inscripción Registro		
	A	5 o 7 Hilo	A	Sencillo	A	Diám 1"	A	Por Goteo	A	Corredizos y anclados	A	Capasiva Alamo	A	Meda Terción			Patén	Número	
	B	4 o 5 Hilo	B	Acc. Quincea	B	Diám 8"	B	Por Fovca	B	Tierra Quinceada	B	Escalpas	B	Meda Terción LMHT					
	C	Olimpica	C	Simple Rodado	C	Diám 12"	C	Por Fovca	C	Tierra Quinceada	C	Escalpas	C	Meda Terción LMHT					
	Long. Km	C	Sup. Desmont. (Hec)			Profund. (m)	Sup. Riego (Hec)	Long. (Kms)	D	Cant. de Ramas		Long. (Yms)							

REFERENCIAS PARCELARIAS RECIPROCAS (12)	Cod. Mov.	Nº	Cod.	Expediente	Año	Matrícula			Nº	Cod.	Expediente	Año	Matrícula			Via Loc.
						Data	Secc	Parcela					Data	Secc	Parcela	

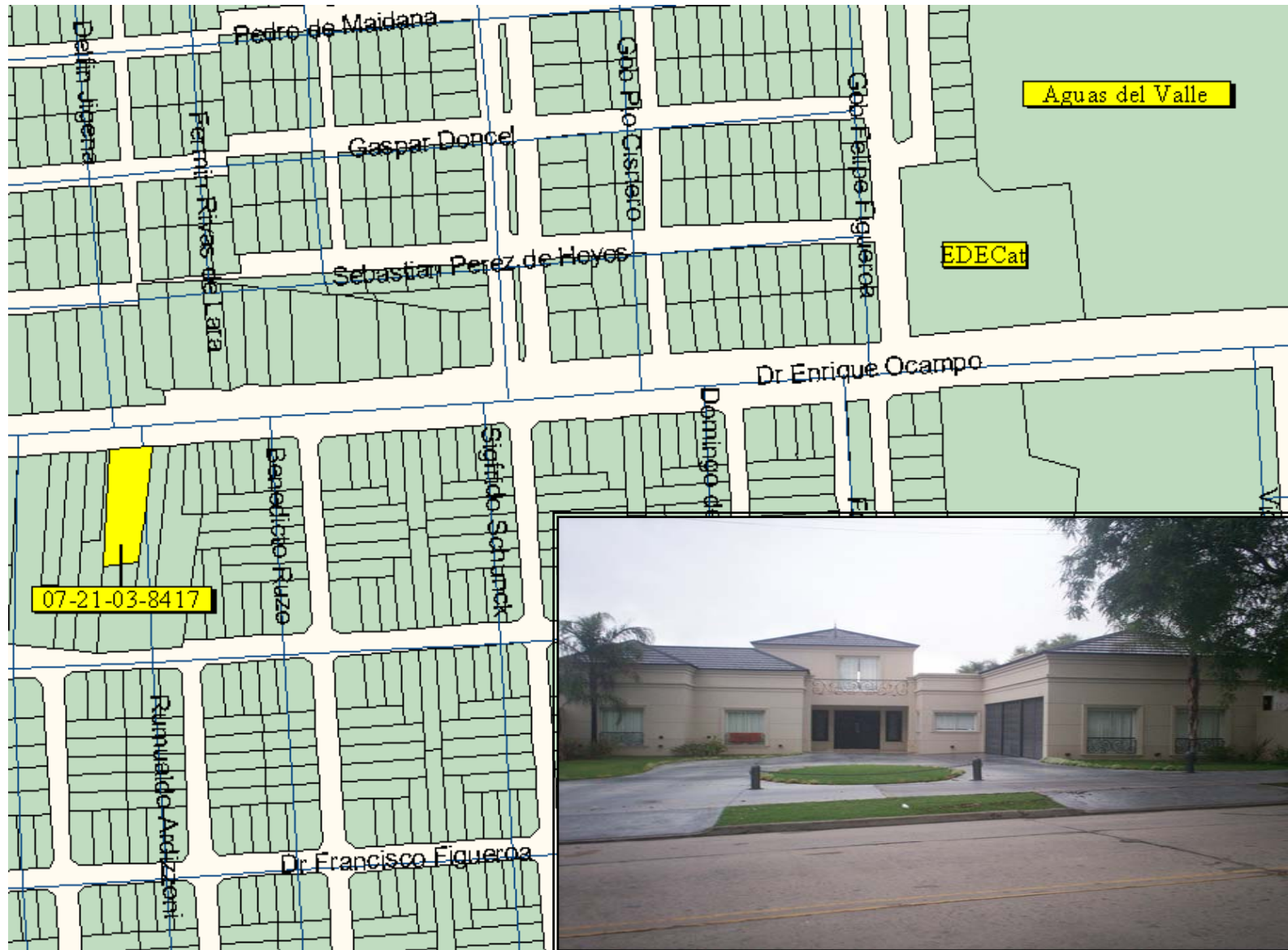
IDENTIFICACION DEL FOLIO (13)	Cod. Mov.	Actualización			Nº de Hoja	ZP
		Dia	Mes	Año	orden	Ord.

Observaciones: **DE OFICIO (NO PERMITO INGRESO)**

Propietario:



Registro Grafico Parcelario







Matrícula Catastral: 07-21-03-8417-0000
Información para la Tierra Libre de Mejoras

Localidad : 1	Frente : 23	Código Calle : 258
Tipo de Parcela : 1	Fondo : 65	Altura : 17
Superficie m2 : 1.414	Ajuste : 0,60	

Detalle de Mejoras y Superficie Cubierta

Nro. de Orden	Sup. Cubierta (m2)	Año de la Edificación	Estado de Conservación	Puntos
1	424	2006	B	48

Avalúo Fiscal

Terreno	Edificación	Avalúo Total
36.710,27	274.752,00	311.462,27



DETERMINACION DEL IMPUESTO INMOBILIARIO

ALICUOTAS DETERMINADAS POR LEY IMPOSITIVA Nº 5023/2001

**TRIBUTO COBRADO POR LA ADMINISTRACION GENERAL DE RENTAS DE LA PROVINCIA,
EN BASE AL AVALUO DETERMINADO POR LA ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO**

A) Inmuebles Urbanos y Suburbanos

1) Edificados.-

Base Imponible De más de	Hasta \$	\$	Más el o/oo	Sobre Exc. de \$
0	8.000.-	0	5	0
8.000.-	15.000.-	40.-	6	8.000,-
15.000.-	30.000.-	82.-	7	15.000,-
30.000.-	50.000.-	187.-	8	30.000,-
50.000.-	75.000.-	347.-	9	50.000,-
75.000.-	En adelante	572.-	10	75.000.-

Impuesto Mínimo: PESOS CUARENTA (\$ 40,-)



MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS
SUBSECRETARIA DE FINANZAS PUBLICAS
Administración General del Catastro

1) Baldíos -

Base Imponible de más de \$	Hasta \$	\$	Más el o/oo	Sobre Exc. de \$
0	4.000,-	0	5	0
4.000,-	8.000,-	20,-	6	4.000,-
8.000,-	12.550,-	44,-	7	8.000,-
12.550,-	20.000,-	75,85	8	12.550,-
20.000,-	40.000.-	135,45	9	20.000,-
40.000.-	en adelante	315,45	10	40.000.-

Impuesto Mínimo: PESOS VEINTE (\$20,-)



MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS
SUBSECRETARIA DE FINANZAS PUBLICAS
Administración General del Catastro

B) Inmuebles Rurales y Subrurales.-

Base Imponible de más de \$	Hasta \$	\$	Más el %o	Sobre Exc. de \$
0	4.000,-	0	5	0
4.000,-	12.500,-	20,-	6	4.000,-
12.500,-	25.000,-	71,-	7	12.500,-
25.000,-	50.000,-	158,50	8	25.000,-
50.000,-	100.000.-	358,50	9	50.000,-
100.000.-	en adelante	808.50	10	100.000.-

Impuesto Mínimo: PESOS VEINTE (\$ 20,-)



MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS
SUBSECRETARIA DE FINANZAS PUBLICAS
Administración General del Catastro

GRACIAS POR SU ATENCION

Ing.Agrim.RAUL DARIO BLAS

Administrador_agc@catamarca.gov.ar

www.catastro-catamarca.gov.ar - www.catamarca.gov.ar/catastro