



GOBIERNO
DE LA PROVINCIA
DEL NEUQUÉN



Ministerio de Economía
e Infraestructura

Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial

PROVINCIA DEL NEUQUEN

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO
e INFORMACIÓN TERRITORIAL

Valuación Fiscal de Inmuebles Urbanos

Experiencias y teorías

Cancún – Septiembre 2.018



GOBIERNO
DE LA PROVINCIA
DEL NEUQUÉN



JUNTOS
PODEMOS
MÁS

XI SIMPOSIO C.P.C.I. – CANCÚN – SEPTIEMBRE DE 2.018

INDICE

INTRODUCCIÓN

EXPERIENCIAS EN ARGENTINA

EL CASO DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN

Aplicación de la metodología.

Resultados y reacciones.

LAS TEORÍAS VALUATORIAS

La Homogeneización de antecedentes.

La realidad de los mercados.

OBJETIVO: EL JUSTIPRECIO

GOBIERNO
DE LA PROVINCIA
DEL NEUQUÉN



Ministerio de Economía
e Infraestructura

Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial

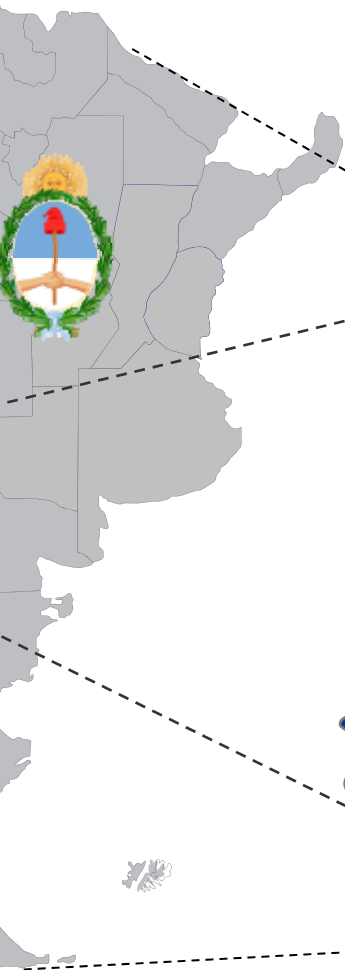
INTRODUCCIÓN

BREVE DESCRIPCIÓN DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN.

DATOS BÁSICOS

Capital:	Ciudad de Neuquén
Superficie:	94.078 km ²
Población (2017):	637.913 Habitantes
Densidad (2017):	6,8 Hab./km ²
PBG (2015)	U\$S 11.998 millones
PBG Per Cápita (2015)	U\$S 19.360
PBG/PIB (2015)	1,9%

Vista General
de la Provincia



GOBIERNO
DE LA PROVINCIA
DEL NEUQUÉN



Ministerio de Economía
e Infraestructura

Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial



GOBIERNO
DE LA PROVINCIA
DEL NEUQUÉN



Ministerio de Economía
e Infraestructura

Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial





GOBIERNO
DE LA PROVINCIA
DEL NEUQUÉN



Ministerio de Economía
e Infraestructura

Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial

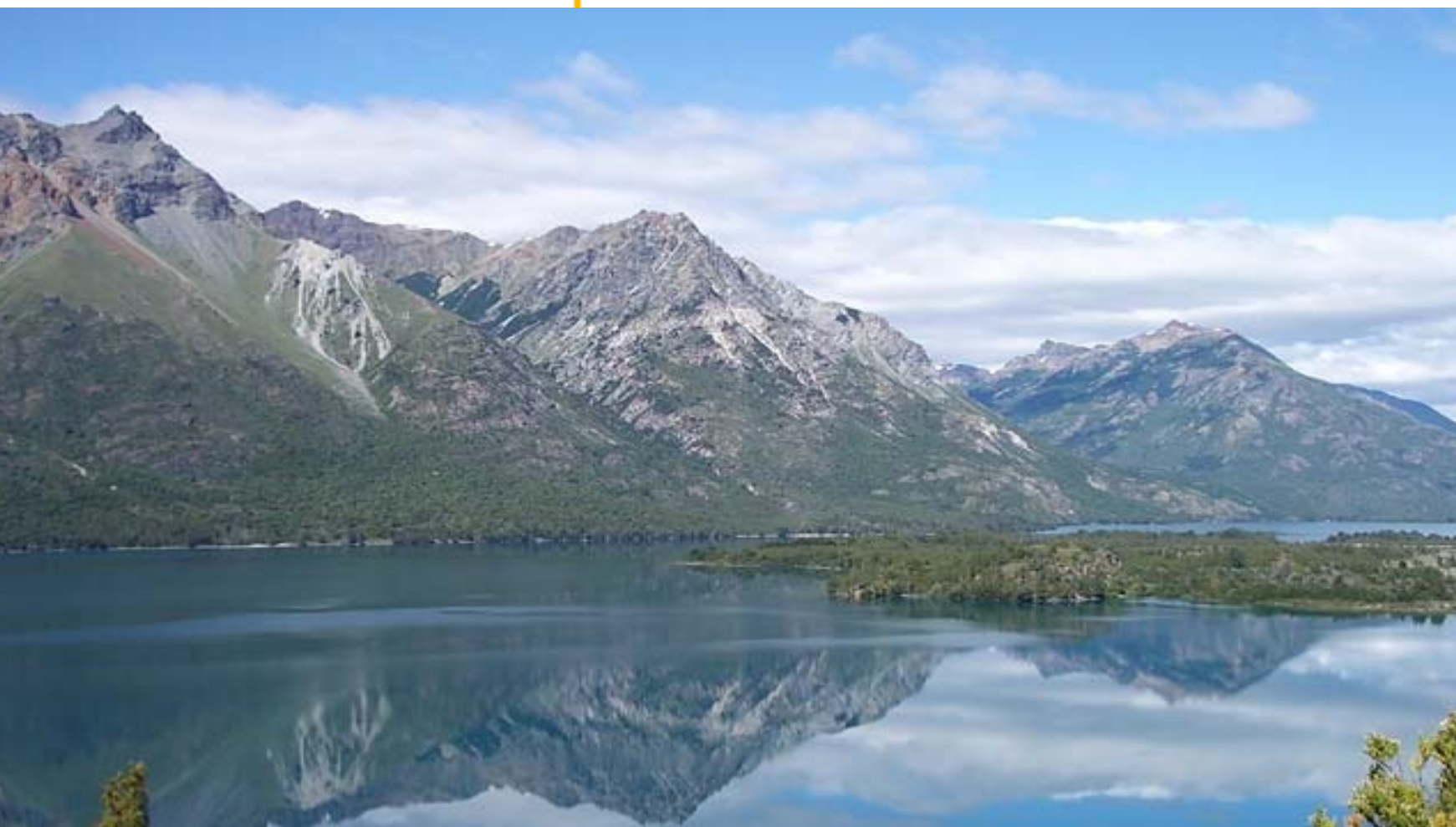


GOBIERNO
DE LA PROVINCIA
DEL NEUQUÉN



Ministerio de Economía
e Infraestructura

Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial



GOBIERNO
DE LA PROVINCIA
DEL NEUQUÉN

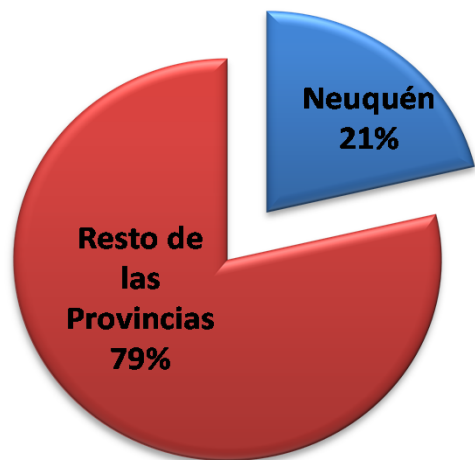


Ministerio de Economía
e Infraestructura

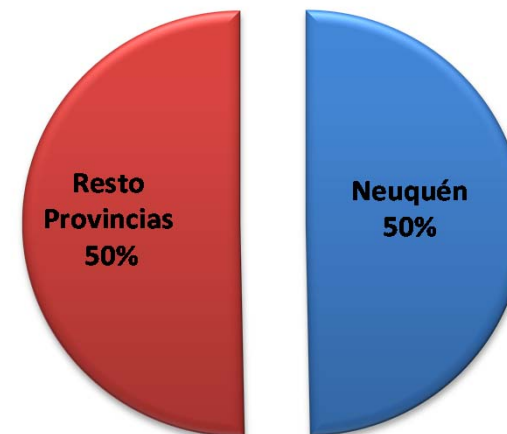
Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial



Producción de Petróleo - Año 2017



Producción de Gas - Año 2017

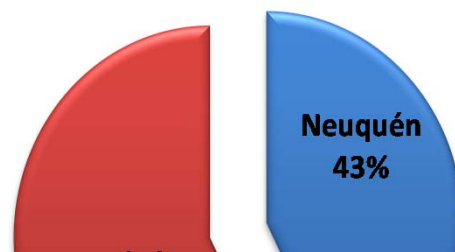


**Mercado
Energético –
Participación de
Neuquén**

Fuente: Ministerio de Energía y Minería de la Nación.

Fuente: Ministerio de Energía y Minería de la Nación.

**Potencia Instalada de Energía Hidráulica -
Año 2017**



La energía
hidráulica
representa el
32% del total de
la potencia

GOBIERNO
DE LA PROVINCIA
DEL NEUQUÉN



Ministerio de Economía
e Infraestructura

Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial

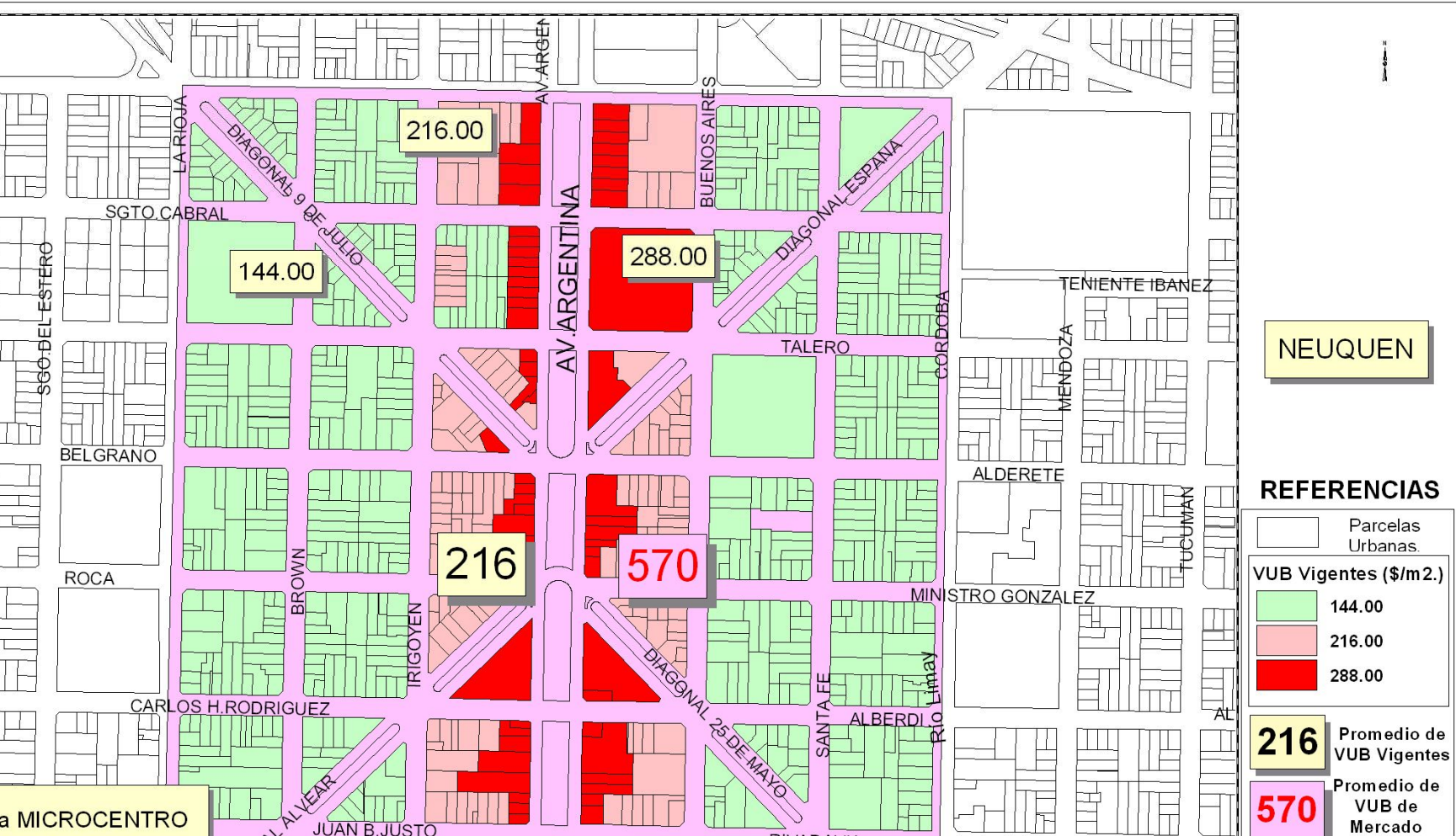
EXPERIENCIAS EN ARGENTINA

EL CASO DE LA PROVINCIA DEL
NEUQUÉN

OTROS CASOS CONOCIDOS

EL CASO DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN

- 1.- Escenario inicial.
- 2.- La equidad tributaria.



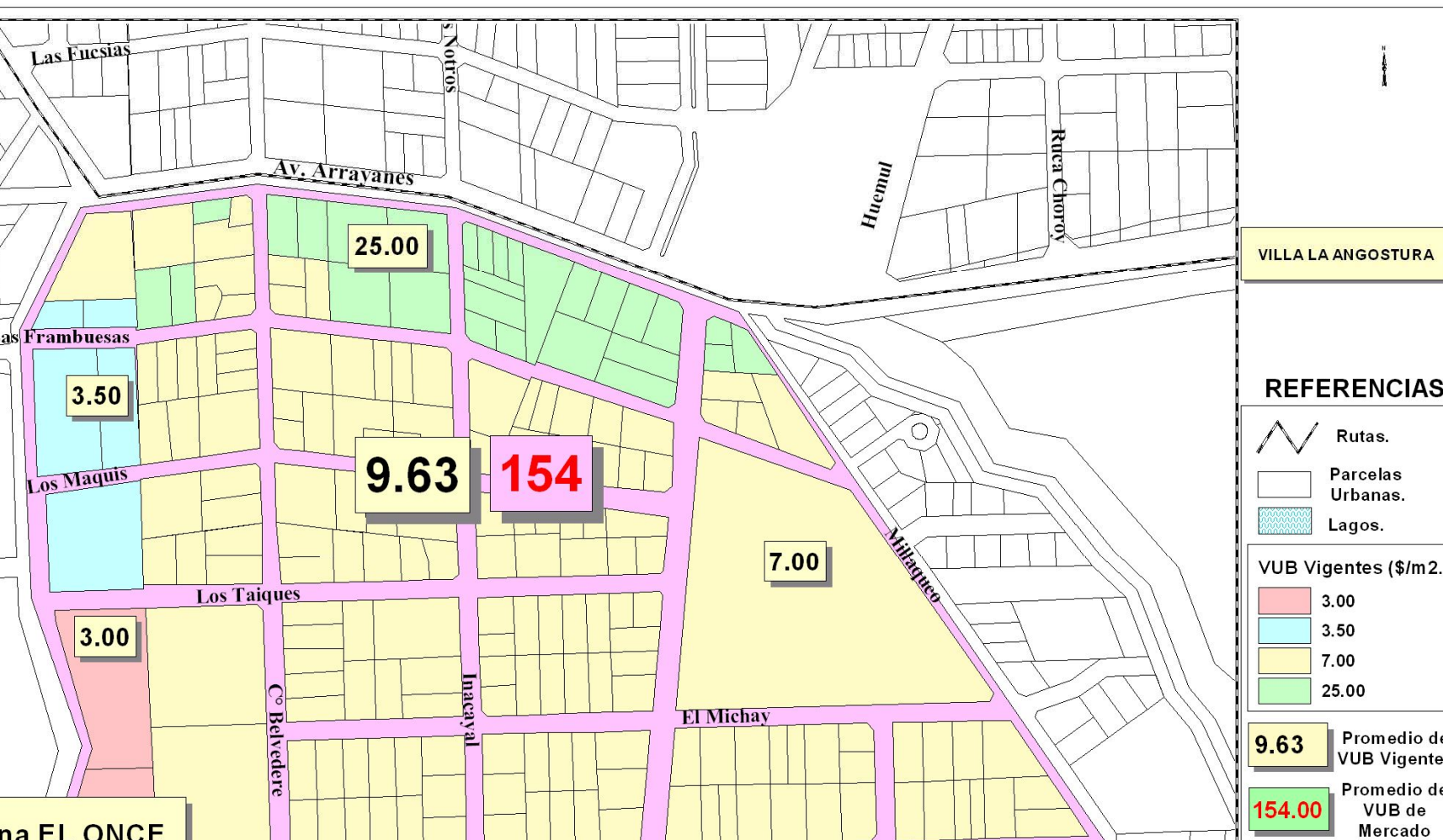
NEUQUEN

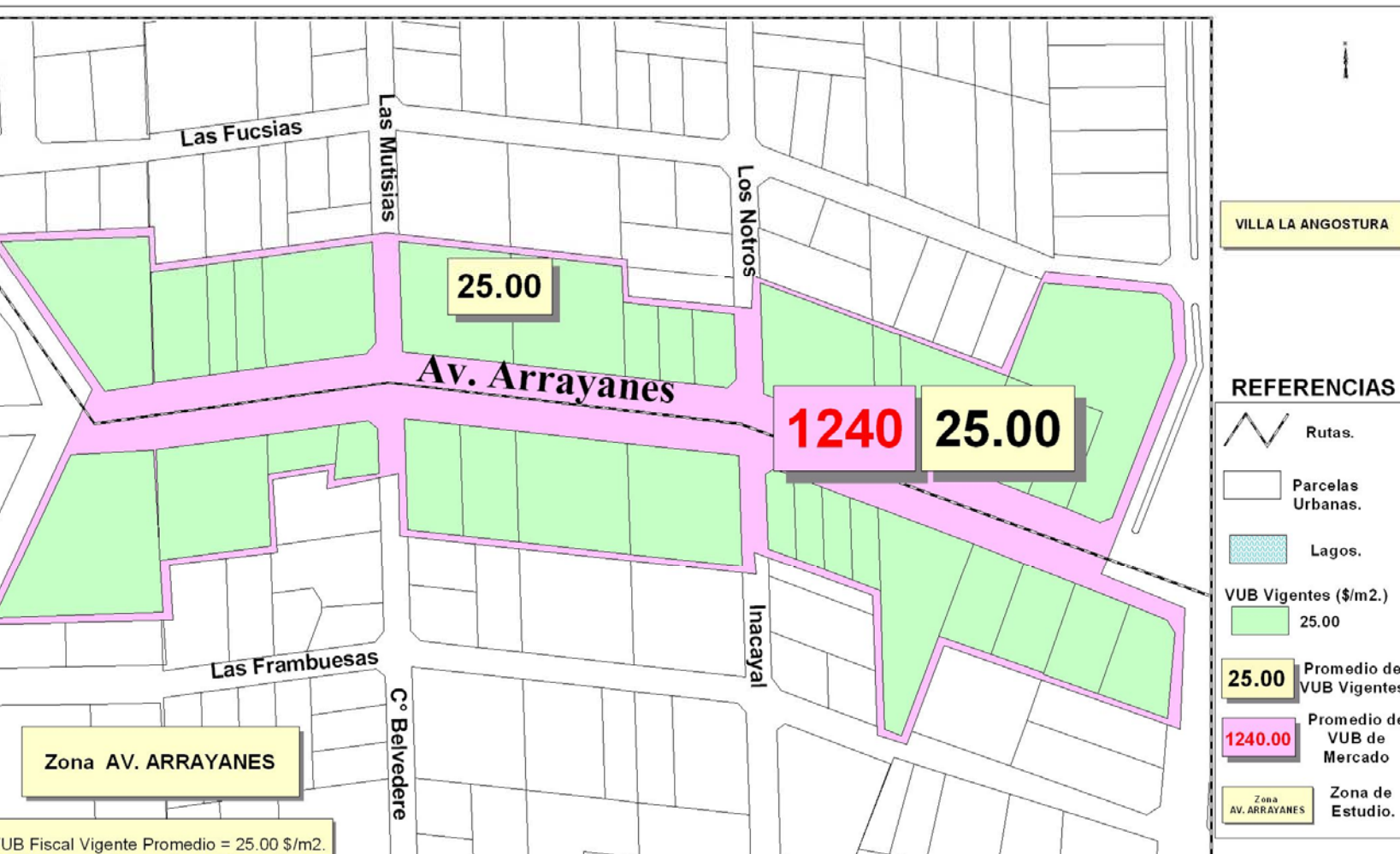
REFERENCIAS

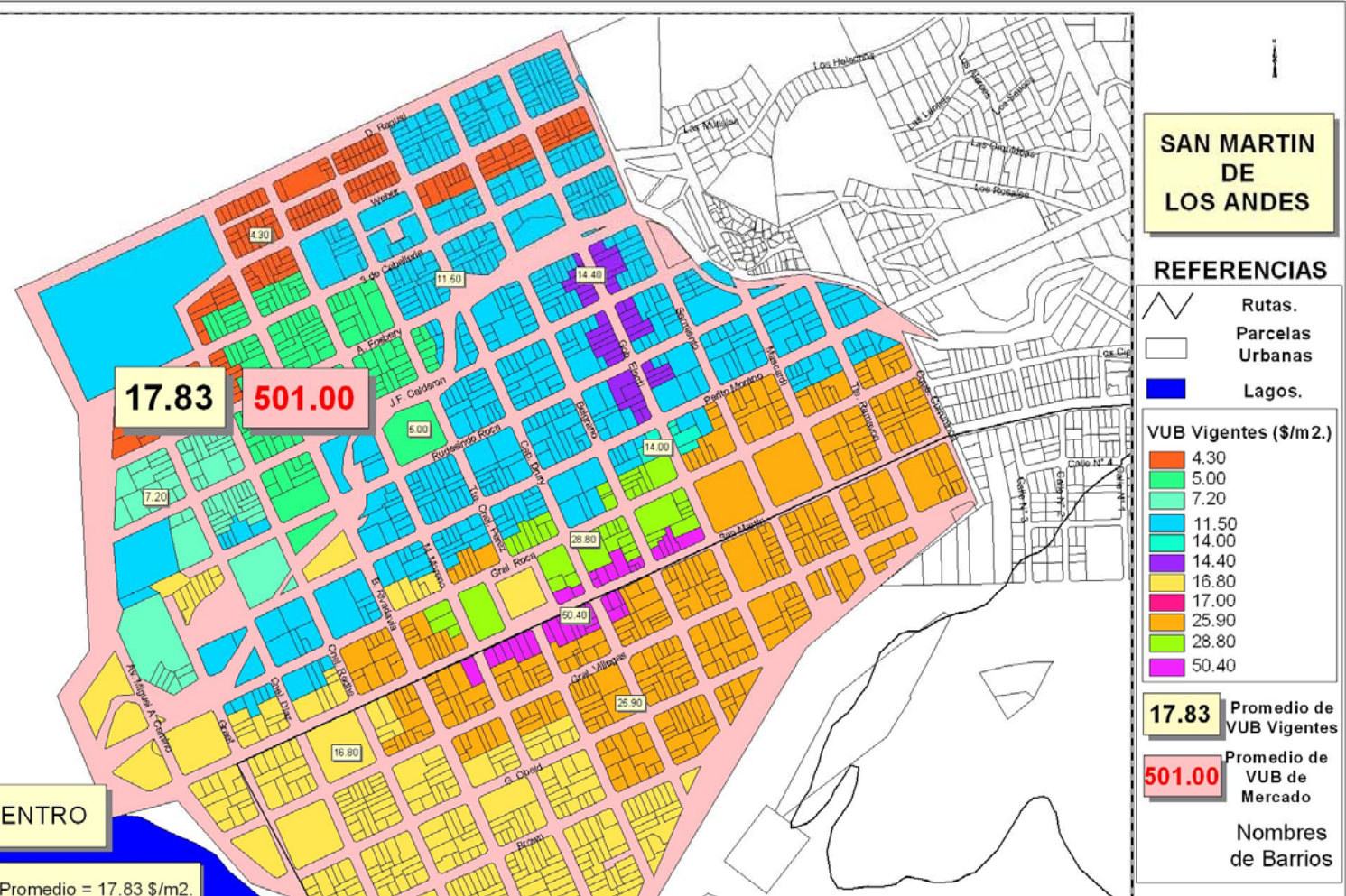
	Parcelas Urbanas.
	VUB Vigentes (\$/m2.) 144.00
	216.00
	288.00

216 Promedio de VUB Vigentes

570 Promedio de VUB de Mercado







SAN MARTIN DE LOS ANDES

REFERENCIAS

- Rutas.
- Parcelas Urbanas
- Lagos.

VUB Vigentes (\$/m2.)

4.30
5.00
7.20
11.50
14.00
14.40
16.80
17.00
25.90
28.80
50.40

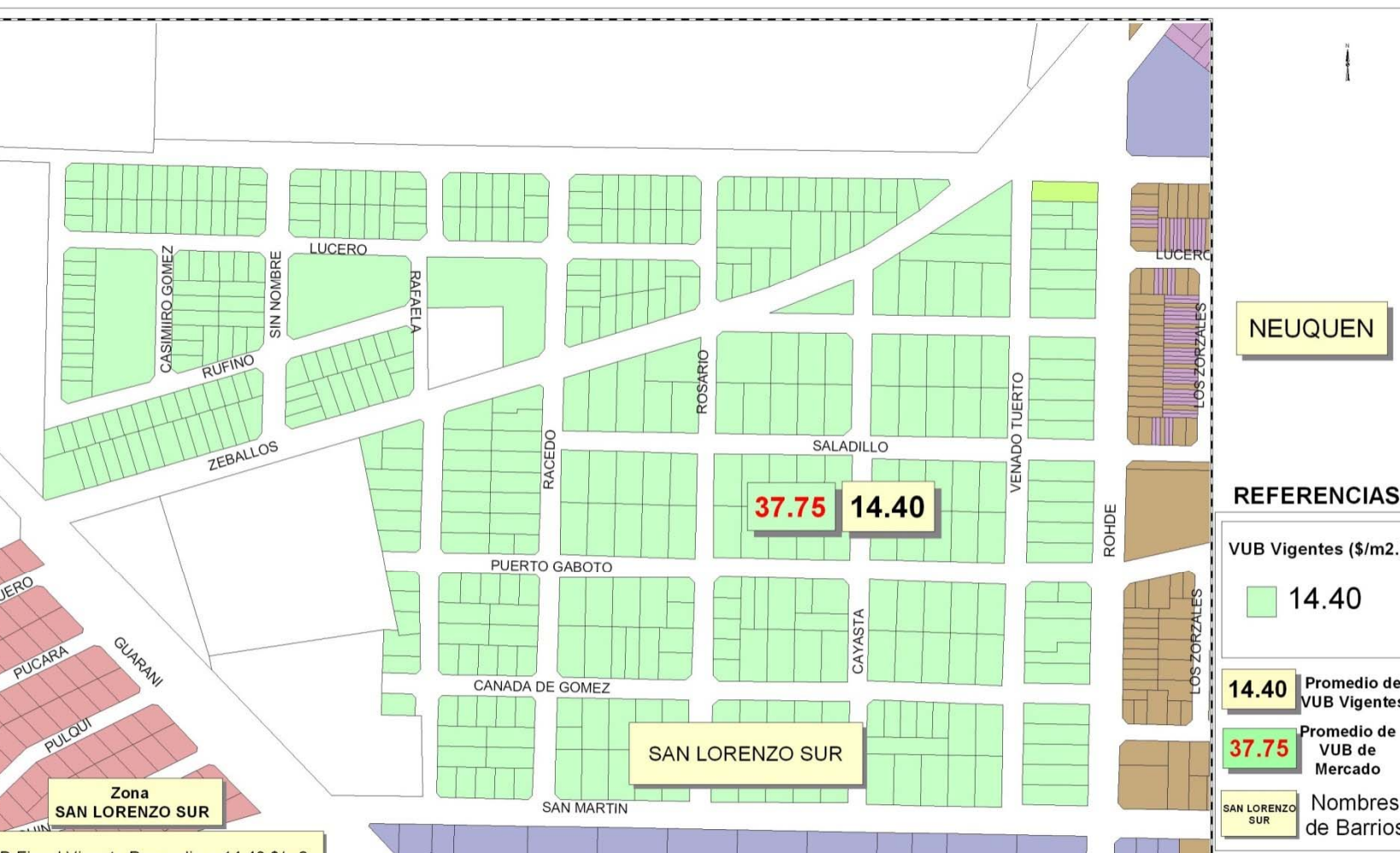
17.83 Promedio de VUB Vigentes

501.00 Promedio de VUB de Mercado

Nombres de Barrios

Zona CENTRO





OBTENCION DE VALORES DE MERCADO

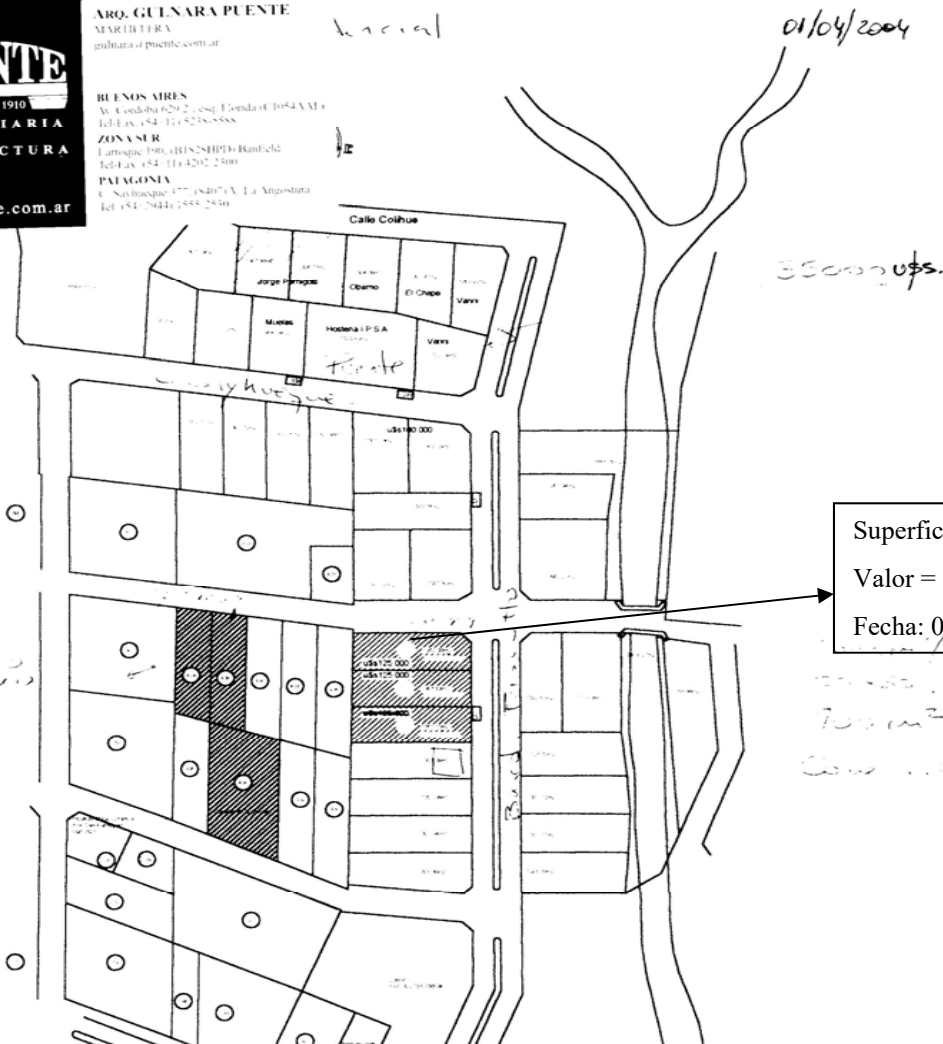


ARG. GUILNARA PUENTE
MARITIMERA
guilnara@puente.com.ar

BUENOS AIRES
Av. Córdoba 6292, (c/ San Fernando) C1084AAJ
Tel: Fax: +54 11 4238-5588

ZONASUR
Lanúsque 190, (BOSNED) Banfield
Tel: Fax: +54 11 4202 2300

PATAGONIA
C. Salsipueque 177, (S407A) La Angostura
Tel: +54 2944 7555 2540



Datos de Mercado.

GOBIERNO
DE LA PROVINCIA
DEL NEUQUÉN



Ministerio de Economía
e Infraestructura

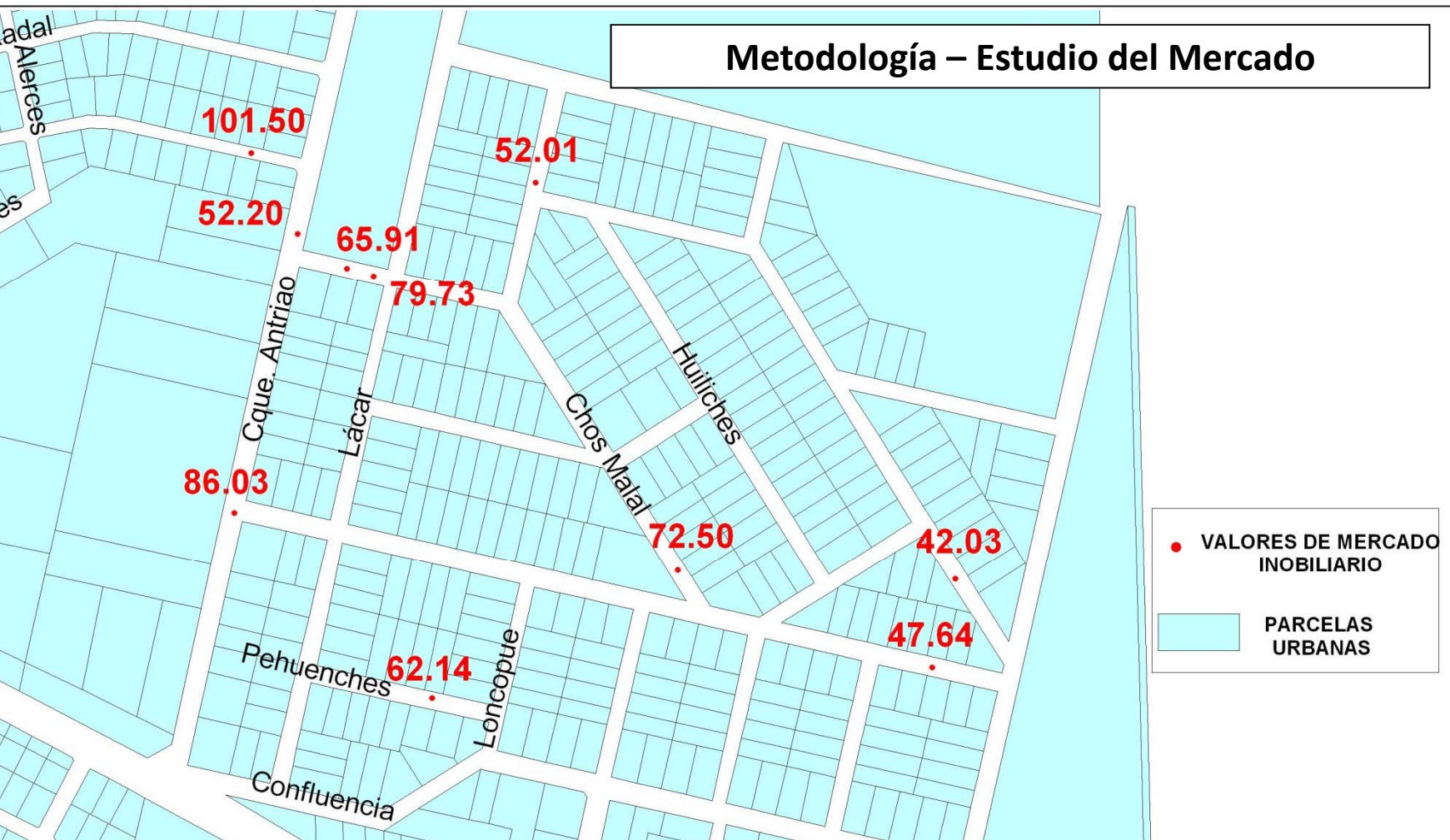
Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial

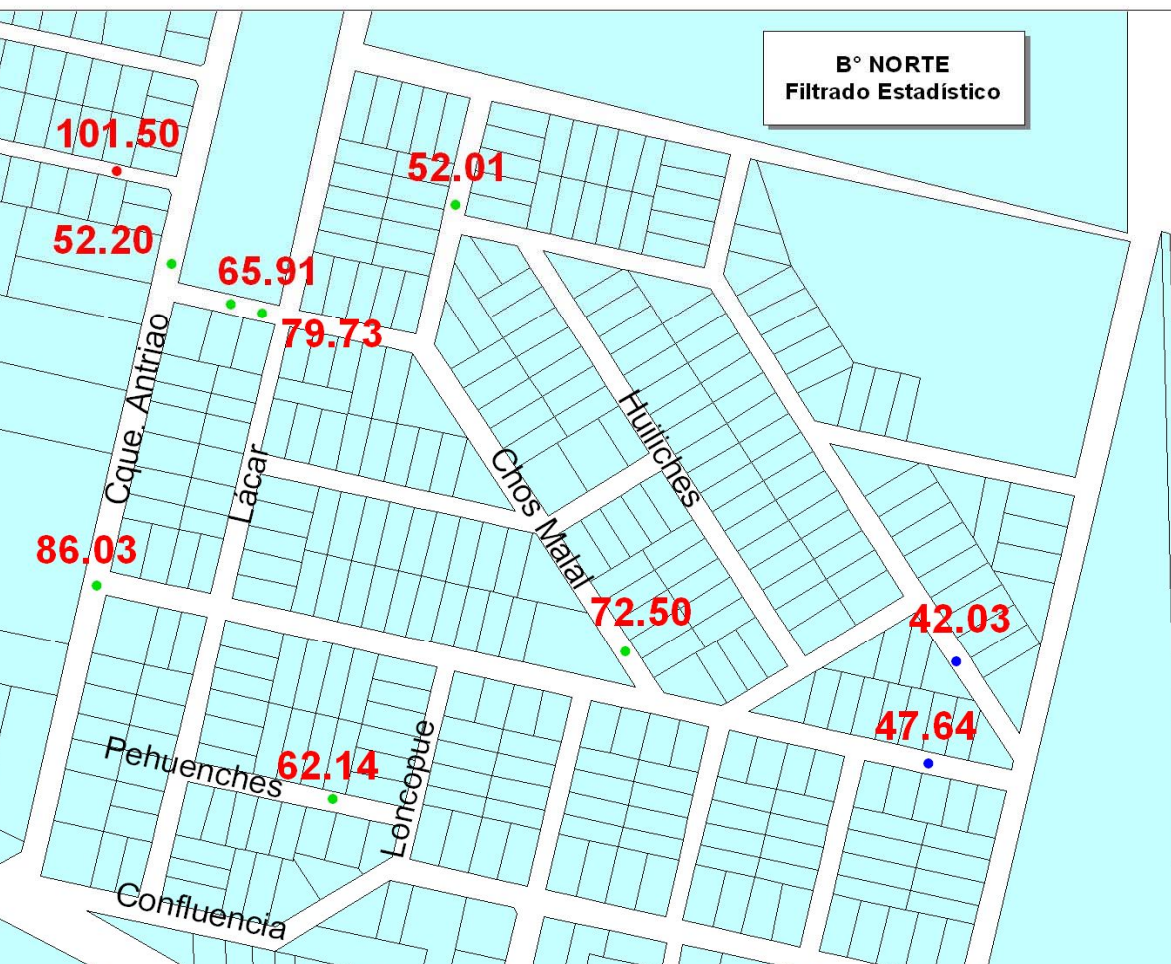
EL CASO DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN

Aplicación de la metodología.

Resultados y reacciones.

Metodología – Estudio del Mercado





BARRIO NORTE.

Entorno de Valores

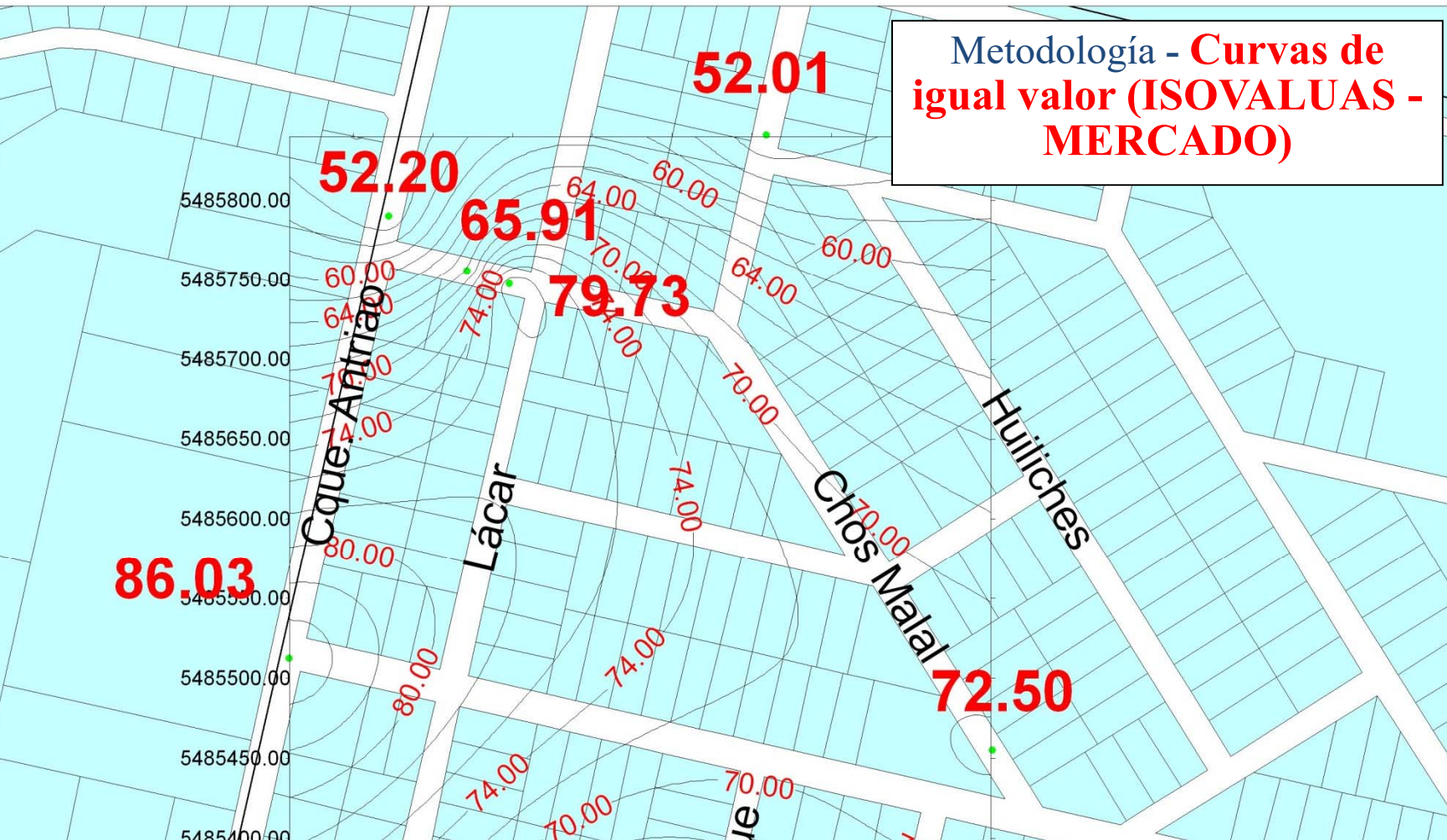
Se obtiene descartando los que se alejan más de un desvío estándar del promedio.

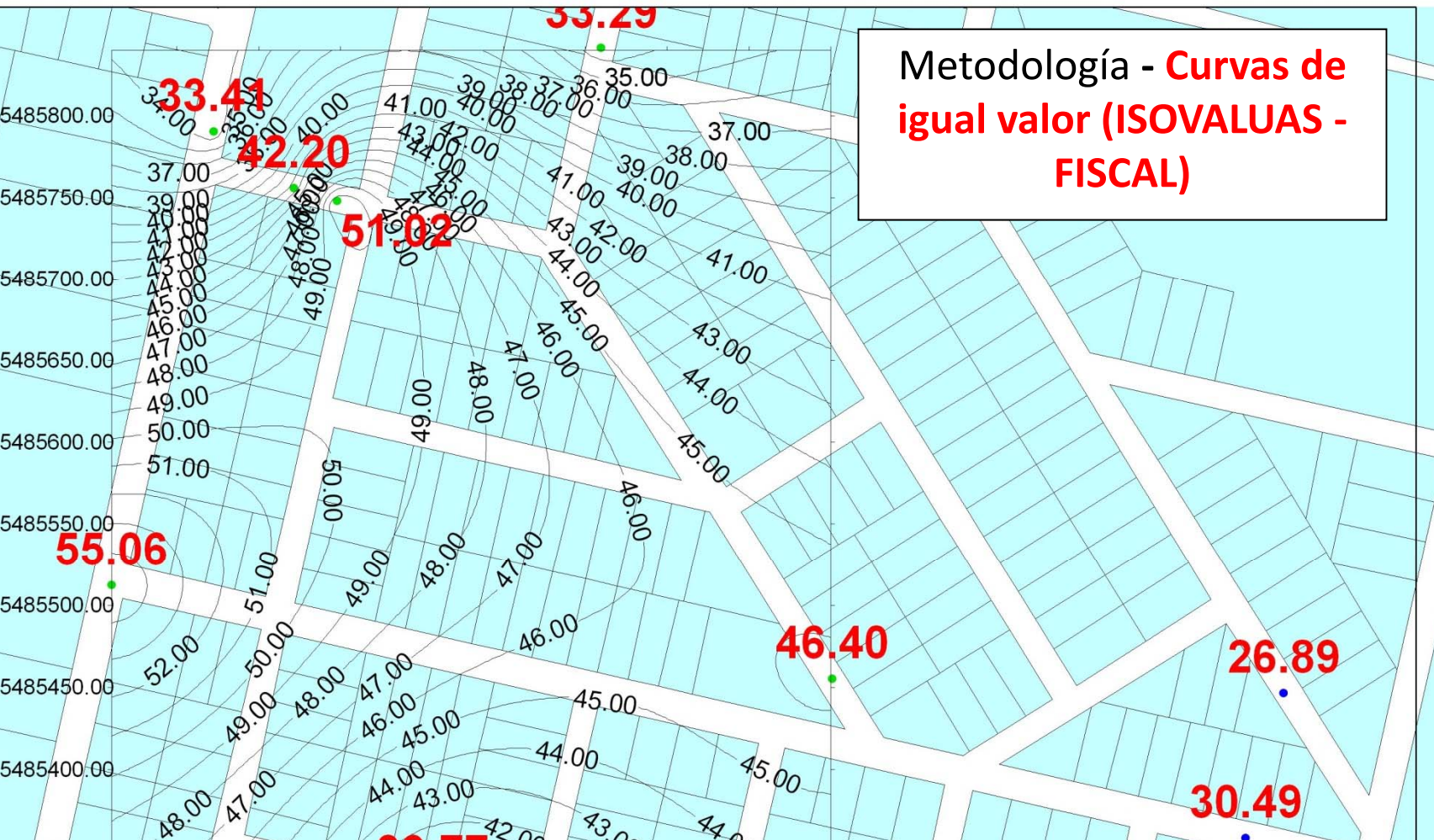
- 29.22 - 49.40
- 49.40 - 69.57
- **PROMEDIO = 69.57**
- 69.57 - 89.74.
- 89.74 - 109.91

- **Valores eliminados por defecto.**
- **Valores empleados.**
- **Valores eliminados por exceso.**

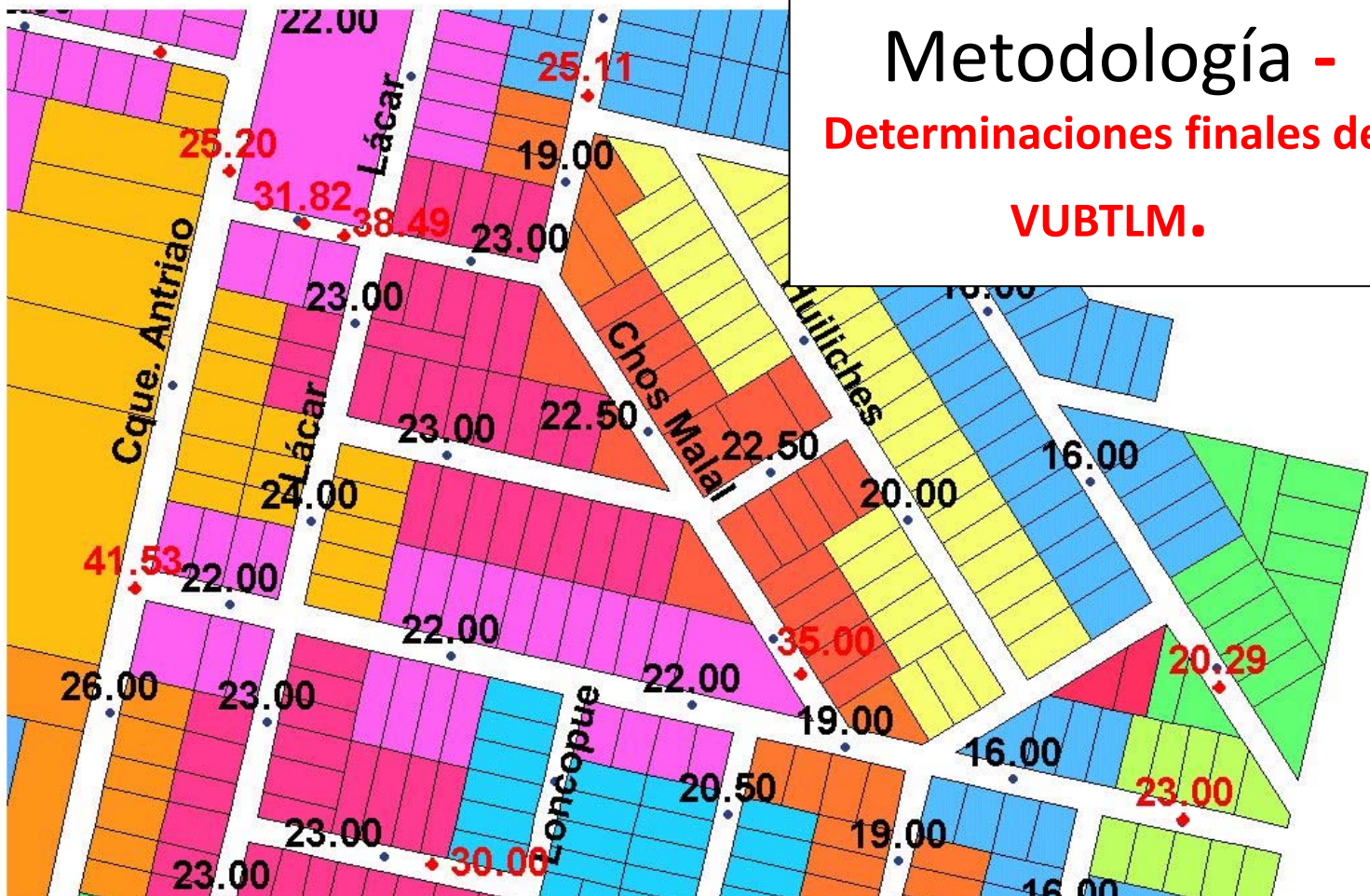
Valor Eliminado	Alejamiento del Promedio(%)
42.03	-39.59
47.64	-31.50
101.50	45.90

Metodología - **Curvas de igual valor (ISOVALUAS - MERCADO)**

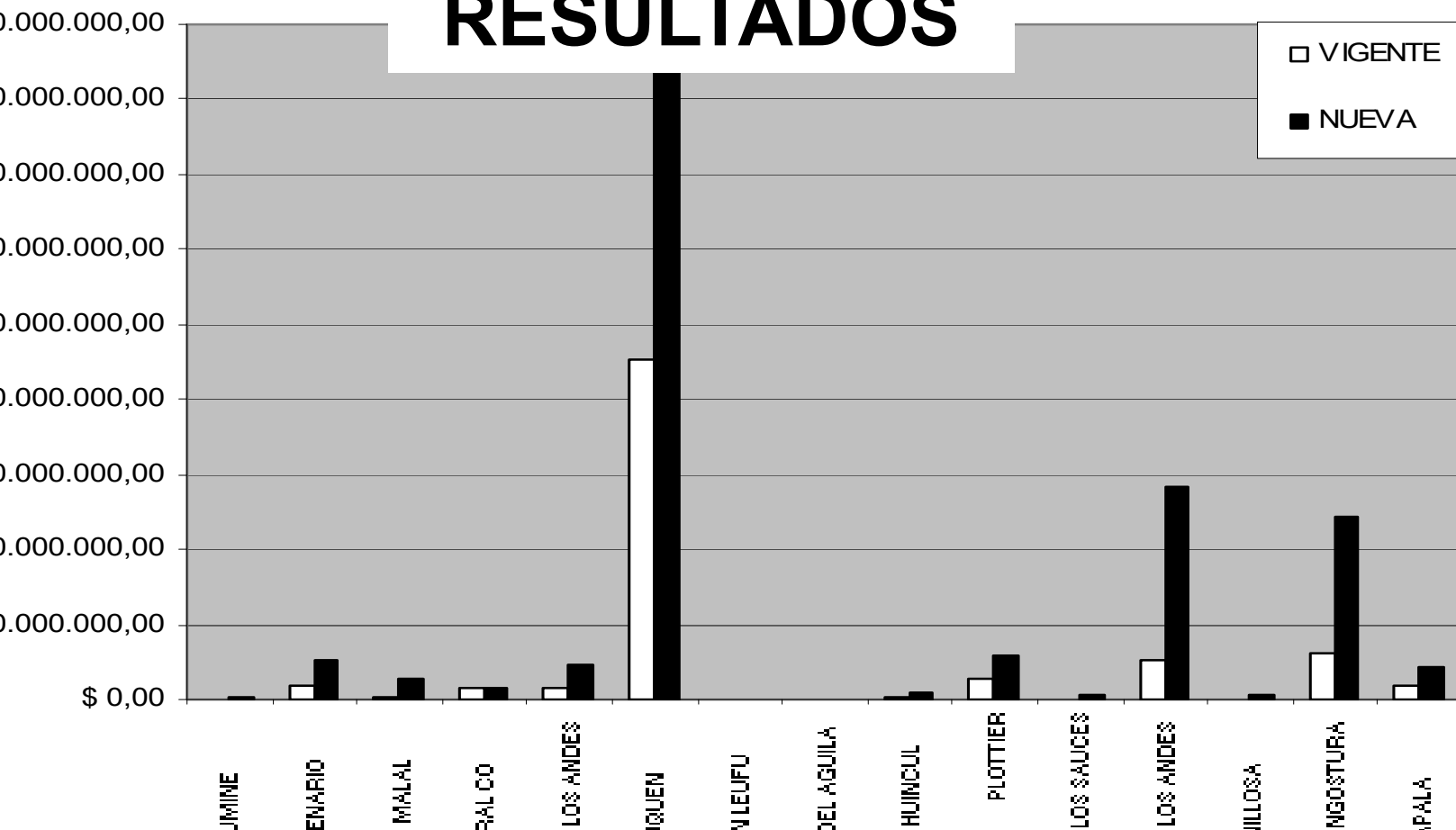


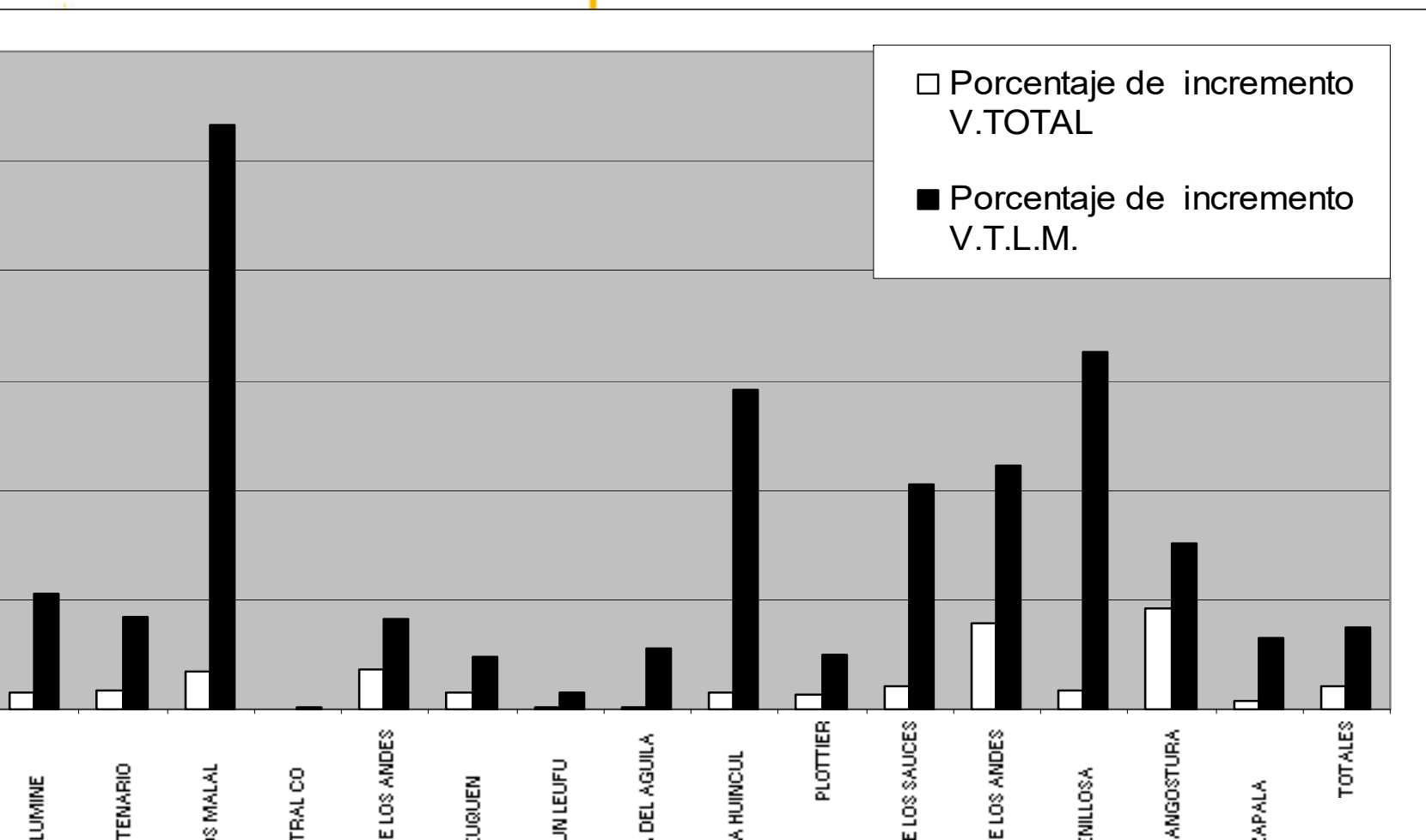


Metodología - Determinaciones finales del VUBTLM.

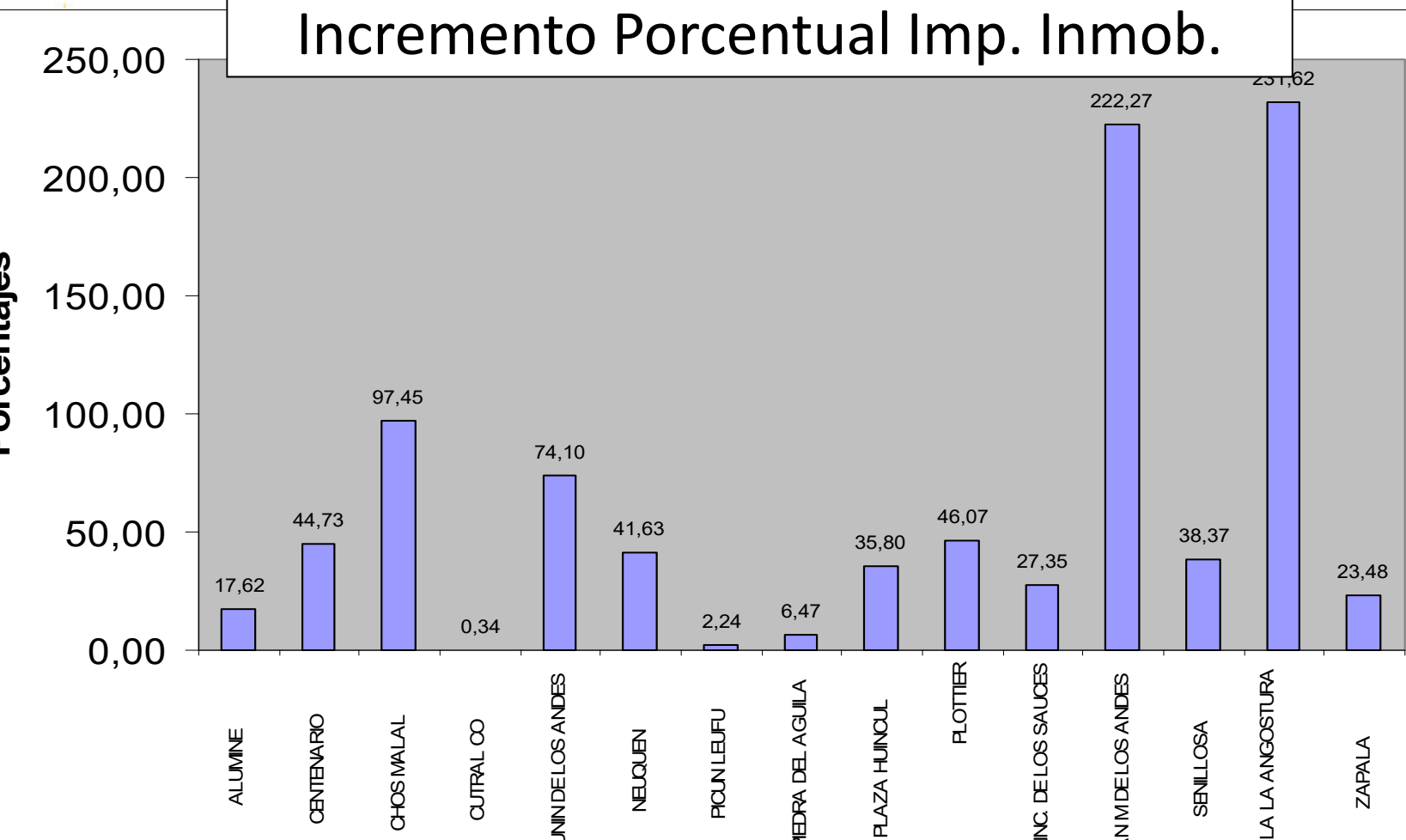


RESULTADOS





Incremento Porcentual Imp. Inmob.



Regionales
Municipales
Nacionales
Políticas
Economía

Regionales

Domingo 14 de marzo de 2004

Neuquén aumentará el Impuesto Inmobiliario

Territorial

REACCIONES

Policiales y Judiciales
Vida Cotidiana
OPINIÓN
Editorial
Carta de Lectores
Columnistas
Panorama Político



SUPLEMENTOS

Rural
Informática
El Económico
Energía

INFO

Turismo
Sobre la Patagonia
Escríbanos

SERVICIOS

...orma parte de la reforma que impulsa : . Se
...as empresas que generen puestos de empleo. Habrá
...e Ingresos Brutos para algunas actividades.

NEUQUEN (AN).- El proyecto de reforma fiscal que elabora el gobierno, y que en los próximos días será elevado a la Legislatura, contendrá un aumento en la valuación fiscal de los inmuebles, según anunció ayer el ministro de Hacienda Claudio Silvestrini.



Claudio Silvestrini, ministro de Hacienda, prepara el terreno para el aumento del Impuesto Inmobiliario.

El precio que el Estado le ponga a los terrenos y viviendas repercutirá en el pago del impuesto Inmobiliario.

El funcionario, que ayer formuló declaraciones a LU-5, no explicó cómo impactará esta iniciativa en el bolsillo de los contribuyentes, aunque está claro que al subir la tasación fiscal subirá el impuesto.

... aseguró que hoy los valores fiscales se encuentran distorsionados respecto de los de mercado y por esa razón, dijo, habrá una modificación.

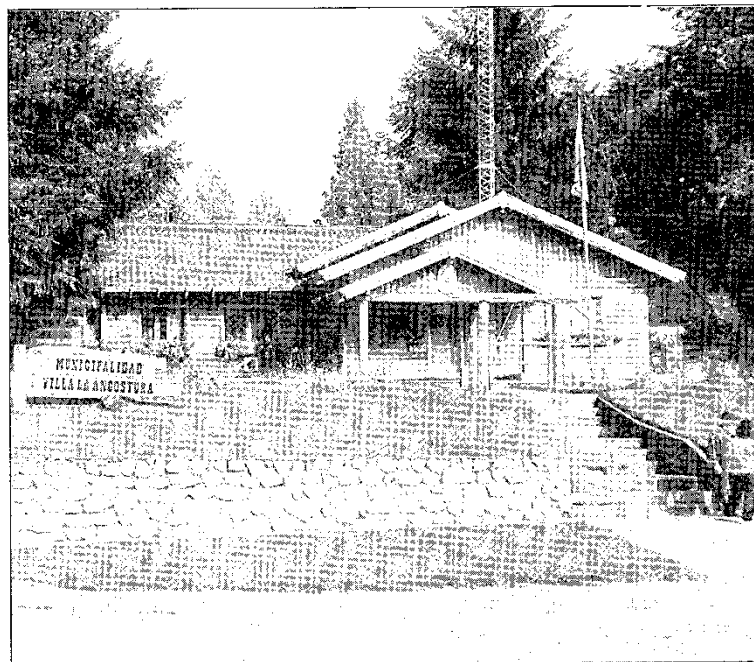
El programa que todavía está en estudio incluirá premios a empleadores que generen puestos de trabajo, una batalla contra la evasión y una apuesta a aumentar la base de contribuyentes.

... tampoco dio precisiones sobre la forma en que se incrementará el número de contribuyentes. Uno de los principales...

• Un inmueble en la villa, que hasta el año pasado estaba valuado en 5.271 pesos, ahora lo está en 103.718,86 pesos.

• Lo que no se sabe todavía es si el aumento alcanzará también a las propiedades de los barrios de clase media o trabajadora.

vuelo por fuerte aumento en el impuesto inmobiliario



Archivo

Anoche se hallaba reunido el Consejo Municipal de Planeamiento y Desarrollo de Villa La Angostura para analizar el alza.

Rentas no emitió los recibos

NEUQUEN (AN).- Marcelo Raimondo, director de Rentas de la provincia, aseguró ayer que todavía no se emitieron las liquidaciones del impuesto inmobiliario correspondientes al ejercicio 2004, cuyo primer vencimiento -de anticipo o de la cuota inicial- está programado para mayo. Los antecedentes "los tiene Catastro", dijo Raimondo.

Si se emitieron recibos de pago "será por alguna cuestión de dominio" de inmuebles -transferencia o escrituración-, consideró en relación con la información proveniente de Villa La Angostura. Ante la consulta sobre revaluaciones de los inmuebles, reiteró que eso depende de la dirección de Catastro y que recién cuando se envíen los antecedentes a Rentas se conocerán los importes para este año.

Ratificó que el proyecto de ley de reforma fiscal "está listo" y que el gobernador Jorge Sobisch lo estudiará durante el próximo fin de semana. La única modificación será

para ingresos brutos, tal como anunció Sobisch el lunes, y que se los tendrá cambios "en cuestiones formales".

Luego se refinó a los operativos de fiscalización, que culminarán en mayo con la primera ronda, que ya abarca el norte, centro y sur de la provincia y la zona de Confluencia.

En cuanto al impuesto inmobiliario, el titular de la Cámara Inmobiliaria de Neuquén, Marcelo Viñas, dijo que no tenía "ninguna información" sobre posibles modificaciones. Lo mismo informó el presidente de la Federación de Entidades Empresarias Neuquinas, FEEN, y titular de la Cámara de Comercio de Junín de los Andes, Alberto Buamscha. Buamscha aseguró no tener ninguna información sobre la revaluación de los inmuebles, pero consideró que, de confirmarse, será necesario alguna clase de "registro de oposición" para que la carga impositiva no distorsione la actividad económica.

Protestan por el aumento del Impuesto Inmobiliario

Vecinos e instituciones políticas y sociales de San Martín de los Andes rechazaron el revalúo de propiedades que hizo la Dirección de Catastro.

Se realizará una reunión para discutir medidas a seguir desde el 2000 al 4000 por ciento de este impuesto.

SAN MARTÍN DE LOS ANDES > La decisión de la Dirección de Catastro de revaluar el impuesto fiscal de las propiedades, despertó un rechazo desde distintos sectores de la sociedad. Por esta medida el impuesto inmobiliario pasará de dos mil y ochocientos pesos al año a más de cuatro mil pesos. Como ejemplo se puede citar que un lote en el barrio Aljhuén que pagaba 46 pesos al año, pasará a pagar 916 pesos anuales.

Esta medida no fue considerada como confiscatoria, cosa que genera preocupación por la ilegalidad. Tal es la preocupación que el Concejo Deliberante decidió pedir al ministro de Hacienda que se reconsidere la medida. Además, los vecinos organi-



UN LOTE EN BARRIO ALJHUÉN PASÓ DE PAGAR 46 A 916 PESOS ANUALES POR LA MEDIDA DE CATASTRO PROVINCIAL.

Reclamo a Silvestrini

El Concejo envió una nota al ministro de Hacienda pidiendo informes sobre el cambio, pues el municipio no convino eso con provincia.

SAN MARTÍN DE LOS ANDES > Los concejales enviaron ayer una nota al ministro de Hacienda Claudio Silvestrini señalando su preocupación por el revalúo de las propiedades de la ciudad.

En la nota firmada por el presidente del Concejo Deliberante, Juan Carlos Fernández (PJ) y la secretaria parlamentaria, Nora Ramírez Tobio (ARI-Encuentro Neuquino) se afirma que "hemos tomado conocimiento de esta situación que consideramos por demás injusta ya que el cambio referido impacta en las alicaidas económicas familiares y en la economía regional en su conjunto".

Indica que "conocemos que ha habido en nuestra zona durante 2002 y 2003 inversiones inmobiliarias que han contribuido a la distorsión de los valores de la tierra por cuanto se enmarcaron en la posibilidad de muchos ahorristas de salir de las medidas de lo que se llamó el corralito. Asimismo, agregan

- Regionales
- Municipales
- Nacionales
- Políticas
- Economía
- Internacionales
- Deportes
- Cultura y Espectáculos
- Policiales y Judiciales
- Vida Cotidiana

- OPINIÓN
- Editorial
- Carta de Lectores
- Columnistas
- Panorama Político



SUPLEMENTOS

- Rural
- Informática
- El Económico
- Cultural
- Energía

- INFO
- Turismo
- Sobre la Patagonia
- Escribanos

Sábado 24 de abril de 2004

Regionales

Fuerte rechazo al impuestazo y virtual rebelión fiscal en San Martín

Total repulsa de los vecinos al aumento del impuesto en una multitudinaria asamblea. Resolvieron no pagar el gravamen si no se retrotraen los valores al esquema anterior.

SAN MARTIN DE LOS ANDES (ASM/ACC/AN).- Rechazo al revalúo y al incremento del impuesto inmobiliario, amparo judicial y acción de inconstitucionalidad, retorno del cobro y administración del gravamen a la jurisdicción municipal, defensa de la autonomía política y movilizaciones simultáneas con Villa la Angostura, fueron las decisiones de una multitudinaria asamblea popular que en calidad de mandato fueron asumidas por la intendencia.



Las decisiones de la asamblea vecinal contra el impuestazo fueron asumidas como mandato popular por el intendente Carro.

El Concejo Deliberante, a su turno, aprobó ayer por unanimidad una declaración que hace suyos los alcances del "Acta de San Martín de los Andes".

Los vecinos también se plantaron en virtual rebelión fiscal, ya que una de las decisiones de la asamblea fue no pagar el impuesto inmobiliario hasta tanto se retrotraigan los valores a los vigentes a la fecha anterior al revalúo.

ción Territorial

No

Ad
inv

En
au

So
de

Regionales

Municipales

Nacionales

Políticas

Economía

Internacionales

Deportes

Cultura y Espectáculos

Policiales y Judiciales

Vida Cotidiana

OPINIÓN

Editorial

Carta de Lectores

Columnistas

Panorama Político



SUPLEMENTOS

Rural

Informática

El Económico

Cultural

Energía

INFO

Turismo

Sobre la Patagonia

Escribanos

Municipales

Domingo 16 de mayo de 2004

Crónica inevitable

Era una crónica inevitable. El incremento de valores de los bienes inmuebles que acusa San Martín, derivaría más temprano que tarde en la protesta y la organización de los vecinos sin techo, para hacer frente a tanta angustia.

Por viviendas inalcanzables o alquileres con precios de palacete, reclaman por tierras y cupos para planes habitacionales, y por algún tipo de intervención en el mercado inmobiliario. El planteo llegó al Concejo Deliberante.

En San Martín, como en La Angostura, las propiedades han recuperado los precios del "1 a 1", cuando buena parte de la Argentina pobre se había contentado por vía del crédito caro que parecía barato. Pero los precios se quedaron en la devaluación. El estallido era previsible.

Las Condiciones del Mercado Inmobiliario

Es una combinación de factores lo que dispara los precios en San Martín. El bum del turismo troca viviendas de alquiler en casas de alquiler turístico, restando oferta a los alquileres permanentes.

En San Martín, como en La Angostura, las propiedades han recuperado los precios del "1 a 1", cuando buena parte de la Argentina pobre se había contentado por vía del crédito caro que parecía barato. Pero los precios se quedaron en la devaluación. El estallido era previsible.

En San Martín, como en La Angostura, las propiedades han recuperado los precios del "1 a 1", cuando buena parte de la Argentina pobre se había contentado por vía del crédito caro que parecía barato. Pero los precios se quedaron en la devaluación. El estallido era previsible.

Muchos de los turistas de medio alto y alto poder adquisitivo, embelezados por el lugar, se transforman al año siguiente en vecinos, que pagan fortunas por un terreno, una casa o un alquiler.

La pulsión dispara la demanda mientras la oferta no tiene espacio real, físico, para multiplicarse, lo cual mantiene la presión ascendente sobre los precios.

ciación Territorial



Municipalidad de Villa La Angostura

Obispo de Novares 32 - Tel. (02944) 494155/158242

E-mail

VILLA LA ANGOSTURA

Información Territorial

Villa La Angostura, 17 de setiembre de 2004

SEÑOR
SUBSECRETARIO DE FINANZAS PUBLICAS
CR. MARCELO RAIMONDO
S / D.

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. con relación a la Valuación Fiscal de las Tierras de este Municipio que será tomada como base imponible para el cobro del Impuesto Inmobiliario correspondiente al ejercicio fiscal 2005.

Sobre el particular y después de varias reuniones mantenidas con los Agentes Inmobiliarios y Cámaras de Asociaciones intermedias de la localidad, se ha arribado a la conclusión de que la Dirección de Catastro de la Provincia, que ha realizado un pormenorizado relevamiento de las propiedades del ejido angosturense, cuenta en la actualidad con los valores que se manejan en plaza en la compra-venta de bienes raíces.

Por lo expuesto surge como propuesta de este ejecutivo, que del valor considerado para las operaciones de compra-venta, se tome como base imponible el 20% de la valuación real y sobre este monto se aplique la alícuota correspondiente, situación que se maneja en la mayoría de los municipios del país.

Asimismo hago saber al señor Subsecretario que es intención de este municipio adherir oportunamente a la nueva Ley de Impuesto Inmobiliario y tomar a su cargo el cobro del mismo, esperando no obstante la modificación de la Ley de Coparticipación, para saber a ciencia cierta cómo quedamos las municipalidades con relación al importe coparticipable que recibiremos.

Sin otro particular y quedando a la espera de una futura reunión con los cuerpos técnicos de la Provincia, a fin de definir las valuaciones definitivas que conlleven a un justa cobra del impuesto.

GOBIERNO
DE LA PROVINCIA
DEL NEUQUÉN



Ministerio de Economía
e Infraestructura

Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial

LECCIONES APRENDIDAS

S TEORÍAS VALUATORIAS Y LA VERDAD DE CAMPO

HOMOGENEIZACIÓN DE ANTECEDENTES Y LA REALIDAD DE LOS
MERCADOS

OBJETIVO: EL JUSTIPRECIO

AS RECETAS

Qué estamos haciendo hoy?



CONVENIOS DE COLABORACIÓN

COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES INMOBILIARIOS

Tabla de Contenidos

- Mapa Base
- BaseLight
- Base
- OMI
- UltimaVEP
- Parcelas
- Unidades Funcionales
- Urbanizaciones
- Procedencias
- POSGAR (1)
- Topografía (1)



NOTARIOS

GOBIERNO
DE LA PROVINCIA
DEL NEUQUÉN



Ministerio de Economía
e Infraestructura

Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial

MUCHAS GRACIAS!!!

Agrimensor Hugo Gatica

hugo_gatica@yahoo.com.ar

presidencia@cfcatastro.com.ar

dpcneuquen@neuquen.gov.ar

+54 9 299 4278685