



DIRECCION GENERAL DE CATASTRO
Departamento Valuación

INSTRUCTIVO

INCORPORACION DE OBRAS NUEVAS Y MEJORAS EDILICIAS

Uno de los objetivos organizacionales de la Dirección General de Catastro es el registro de publicidad del estado de hecho de las cosas inmuebles y del estado valuatorio como base del sistema impositivo inmobiliario. Asimismo y por imperio de las leyes provinciales, particularmente el Código Tributario Provincial (t.o. Ley Nº 5121) y La ley Provincial de Valuación Nº 7.971 surge la obligatoriedad para quienes revisten el carácter de titulares, poseedores y/o usufructuarios de los inmuebles, de declarar las mejoras edilicias y las obras nuevas realizados sobre los mismos. Como herramienta fundamental para cumplir con sus obligaciones con el estado y de esta forma evitar sanciones pecuniarias innecesarias se pone a disposición el siguiente instructivo en concordancia de lo dictado en el Manual de Valuaciones aprobado por Decreto Provincial Nº 3.264/3 (ME) del año 2.012. Publicado el 13 de Diciembre de 2012.

SUJETOS INCLUIDOS: Personas Físicas y/o jurídicas que sean titulares, poseedores y/o usufructuarios de inmuebles destinados a vivienda, comercio, industriales o ambas. Se encuentran excluidos los inmuebles reglados por la ley de Propiedad Horizontal.

PROCEDIMIENTO: Asimismo las mejoras a incorporar serán aquellas que estén definidas en el formulario valuatorio E1 y de acuerdo al procedimiento prescripto en el art. 21 sección "B" del Dcto. 3264/3 del Manual de Valuaciones.

Asimismo en dicho formulario E-1 deberá consignarse el año de construcción y estado general de la misma: puede ser Bueno, Regular o Malo.

Particularidades Constructivas definidas en el Formulario E-1:

S/Dcto. N° 3.264/3 (ME) Año 2012

TIPO: VIVIENDA (Acápito 1 - art. 17º del Dcto. 3264/3 ME 2012)

Categoría A:

- * Vivienda amplia (superficie construida en general superior a 350m²), funcional, con óptimo asoleamiento y ventilación, realizada con materiales de primera calidad, con áreas de servicio, social y privada bien definidas.
- * Esta tipología contempla la existencia de viviendas donde se realizan mayores erogaciones para construir cada metro cuadrado en virtud de diseños modernistas, con alturas dobles en algunos sectores, tratamiento especial de fachadas, o construidas en terrenos con desniveles, donde por la nivelación (desmonte y terraplenamiento) se destacan los muros de contención en algunos casos, como en las zonas turísticas de nuestra provincia.
- * Cocinas integrales, con mesadas amplias de mármol o granito natural, amoblamientos de primera calidad, islas, anafes, hornos, revestimientos de primera calidad.
- * Núcleos sanitarios con diseños especiales (espaciosos, amueblados, bien iluminados y ventilados). Artefactos sanitarios y grifería de primera calidad. Revestimientos de primera calidad, mayólicas, porcellanatos, guardas, venecitas, guardas fabricadas in situ.
- * La mayoría de las edificaciones del tipo A están ubicadas en barrios privados, donde sólo se puede construir con perímetro libre. Esta obligación también genera un costo mayor en el VUB, ya que se amplía la superficie a tratar como fachada. A pesar de ello, existen viviendas de este primer nivel, situadas en otros lugares o bien entre medianeras.
- * Características de paredes exteriores, con mampostería de por lo menos 0,30m de espesor, a la vista, y con molduras realizadas también en ladrillos.
- * Carpinterías a medida o estándar de primera calidad. Puertas principales de la mejor calidad, ventanas como las de madera con celosías, las de PVC y aluminio con DVH, con rejas artesanales. Antepechos con molduras hechas (in situ) a mano en ventanas.
- * Grandes accesos al exterior y hall interior contruidos al igual que las solias, con mármoles, granitos naturales de primera calidad, maderas, etc..
- * Cielorrasos aplicados a la cal o de yeso, de yeso suspendido con molduras y buñas.
- * Escaleras amplias, compensadas, cómodas, con pasamanos curvos o rectos de madera, huellas y contrahuellas de mármoles, granito o madera dura.
- * Cubiertas construidas con tejas de pizarra, tejas francesas esmaltadas, tejas de asfalto y chapas trapezoidales aluminizadas. Techos autoportantes.
- * Sistema de alarma conectado, instalación para TV, vídeo cable, teléfono, portero con visor, portones sistematizados.
- * Viviendas inteligentes que empleen la domótica para automatizar algunas o varias tareas del hogar.

Categoría B:

Similar a la categoría A, con menos suntuosidad, con una superficie construida en general mayor a 250m², gran parte de estas viviendas se encuentran construidas en barrios privados y zonas residenciales exclusivas de las ciudades más importantes de la provincia y en villas turísticas. Quedan incluidas en esta categoría las mejores viviendas antiguas, con buenos detalles de terminación (artesanales), carpinterías especiales, pisos de madera o mosaicos, cielorrasos artesanales, etc.

- * Vivienda amplia, funcional, con óptimo asoleamiento y ventilación, construida con materiales de primera calidad, con áreas de servicio, social y privada bien definidas.
- * Esta tipología también contempla la existencia de viviendas donde se realizan mayores erogaciones para construir cada metro cuadrado en virtud de diseños modernistas, con alturas dobles en algunos sectores, tratamiento especial de fachadas, o construidas en terrenos con desniveles, donde por la nivelación (desmonte y terraplenamiento) se destacan los muros de contención en algunos casos, como en las zonas turísticas de nuestra provincia.
- * Cocinas integrales, mesadas amplias de mármol o granito natural, amoblamiento de primera calidad, islas, anafes, hornos, revestimientos de primera calidad.
- * Núcleos sanitarios con diseños especiales (espaciosos, amueblados, bien iluminados y ventilados). Artefactos sanitarios y grifería de primera calidad. Revestimientos de primera calidad, mayólicas, porcellanatos, guardas, venecitas, guardas fabricadas in situ.
- * La mayoría de las edificaciones Categoría B están ubicadas en barrios privados, donde sólo se puede construir con perímetro libre. Esta obligación también genera un costo mayor en el VUB, ya que se amplía la superficie a tratar como fachada. También existen viviendas de este nivel situadas en otros lugares o bien entre medianeras.
- * Características de paredes exteriores, con mampostería de por lo menos 0,30m de espesor, a la vista, y con molduras realizadas también en ladrillos.
- * Carpinterías a medida o estándar de primera calidad. Puertas principales de la mejor calidad, ventanas como las de madera con celosías, las de PVC y aluminio con DVH, con rejas artesanales. Antepechos con molduras hechas (in situ) a mano en ventanas.
- * Grandes accesos al exterior y hall interior contruidos al igual que las solias con mármoles, granitos naturales de primera calidad, maderas.
- * Cielorrasos aplicados a la cal o de yeso, de yeso suspendido con molduras y buñas.
- * Escaleras amplias, compensadas, cómodas, con pasamanos curvos o rectos de madera, huellas y contrahuellas de mármol, granito o madera dura.
- * Cubiertas construidas con tejas de pizarra, tejas francesas esmaltadas, tejas de asfalto y chapas trapezoidales aluminizadas. Techos autoportantes.
- * Con sistema de alarma conectado, instalación para TV, vídeo cable, teléfono, portero con visor, portones sistematizados.
- * Viviendas inteligentes que empleen la domótica para automatizar algunas o varias tareas del hogar.

Categoría C:

En esta categoría se encuentran las viviendas construidas con materiales de primera calidad pero del tipo estándar, con materiales que en el mercado tienen un valor medio. Son las viviendas que habita en general la clase media. Se ubican en general en zonas residenciales, en las zonas céntricas de las ciudades y en los barrios cerrados de cuantía intermedia.

- * Confortables con buen diseño, instalaciones comunes o normales.
- * Materiales tipo estándar, buena terminación, sanitarios de buena calidad, fachadas de ladrillo visto de primera o revoques comunes o del tipo Iggam, portones automáticos, cocheras y quinchos con cielorraso de madera lustrada.
- * Placares a medida de MDF o de frentes tipo estándar.
- * Superficies construidas en general entre 120 a 200 m². Con piscina de fibra de vidrio o de mampostería de calidad media.
- * Cubiertas de tejas francesas, coloniales, de asfalto; de chapas de zinc, onduladas o trapezoidales. Techos autoportantes.
- * Cielorrasos con algunas molduras.

Categoría D:

Esta categoría incluye las edificaciones construidas con materiales del tipo estándar, los cuales pueden ser de segunda calidad o de un precio mas bajo que el de primera. Pueden tener un buen diseño, pero los componentes de la obra son austeros, aunque en algunos casos por artilugios decorativos, tienen mejor presencia. Se encuentran en esta categoría las viviendas industrializadas (incluidas las del tipo Americana), prefabricadas de madera de buena calidad, con instalaciones embutidas, los chalets en general, todos de buena calidad de terminación.

- * Confortables en algunos casos, con locales que no reciben luz natural ni aireación en otros. O bien parte de la vivienda cuenta con todo el confort y otro sector no lo tiene.
- * Fachada de ladrillo visto, revoque fino, revoques tipo "Iggam" o similares.
- * Cocinas con mesadas chicas.
- * Sanitarios y griferías comunes
- * Cubiertas de chapas de zinc, onduladas o trapezoidales. Tejas comunes, fueguinas, de hormigón o de asfalto.
- * Cielorrasos comunes simples o con buña perimetral.
- * Carpinterías del tipo estándar, de madera o metálica de aluminio o acero, con rejas.
- * Construidas por lo menos con una estructura mínima de hormigón armado.

Categoría E:

Pertencen a esta categoría las viviendas edificadas con materiales estándar de baja calidad, a veces con un buen diseño, pero son los materiales los que definen la categoría. A esta categoría pertenecen las viviendas construidas bajo operativas FONAVI - IPVDU.

También se encuentran en esta categoría las viviendas industrializadas de menor calidad que las de categoría D y prefabricadas de madera machihembradas revestidas de madera o ladrillos de canto, con cielorraso.

- * Pueden tener fachada de ladrillo visto, revoque fino.
- * Cocina con mesadas pequeñas, pueden estar revestidas de cerámicos.
- * Pueden tener fachada de ladrillo común visto, solo con junta rehundida, tomada o enrasada.
- * Terminaciones de escasa o baja calidad.
- * Algunas poseen una estructura básica de encadenados, con techos de losa o de chapas comunes. Estas chapas pueden ser en algunos casos recicladas.
- * Cielorrasos suspendidos sin buñas, de telgopor o lona.
- * Pisos, revestimientos, sanitarios y griferías de muy baja calidad, adquiridos en ofertas.

Categoría F:

En esta categoría se encuentran las viviendas construida con materiales de muy baja, segunda o tercera calidad, con utilización de mano de obra inexperta, sin detalles de terminación finos. Quedan comprendidas en esta categoría las viviendas del tipo "terminación media" construidas bajo operatoria FONAVI - IPVDU, al igual que las construcciones rurales y las viviendas prefabricadas de madera machimbrada que habiendo sido adheridas al suelo mediante procedimientos y mecanismos correctos, las convierten en inmuebles. También quedan incluidas todas aquéllas edificaciones cuyas características constructivas coincidan con la descripción de todos o la mayoría de los ítems que esta categoría tiene en el rubro 3 del formulario de Declaración Jurada.

- * Sólo revoque grueso o sin revoque, sin pintura, sin cielorraso, sin estructura de hormigón o metálica.
- * Con una instalación sanitaria mínima o letrina, instalación eléctrica con escasas bocas, en general aérea.
- * Cubierta de chapas de zinc nuevas o recicladas.
- * Paredes de ladrillos comunes, huecos, bloques de hormigón, maderas.
- * Sin cielorrasos o con cielorrasos de planchas de telgopor.
- * Sin piso, con contrapiso únicamente, o con piso de muy bajo valor o reutilizado.

Para otras Tipologías constructivas referirse a la descripción de categorías especificadas en el Manual de Valuación (Decreto Provincial N° 3.264/3 (ME) del año 2.012.