

**CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**



**PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO  
ANTARTIDA e ISLAS DEL ATLANTICO SUR**



**CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

**MARCO NORMATIVO CATASTRAL y LEYES COMPLEMENTARIAS**

**(REVALUO GENERAL DE INMUEBLES DE LA PROVINCIA)**

**CONTRATO DE OBRA Exp. Nº 10367 00 02**

**INFORME FINAL – MAYO DE 2012**

**TOMO III**

**AUTORES**

**ING. AGRIM. DANIEL LANCELLOTTI – AGRIM. WALTER CARRASCO**

## INDICE

<b><u>Introducción</u></b>	<b>Pág. 04</b>
<b>Compendio</b>	<b>Pág. 08</b>
<b>1. Características del territorio</b>	<b>Pág. 14</b>
<b>2. División administrativa</b>	<b>Pág. 18</b>
<b>3. Aspectos Legales</b>	<b>Pág. 19</b>
<b><u>Desarrollo</u></b>	
<b>1.1 Determinación de valores unitarios básicos de mejoras urbanas.</b>	<b>Pág. 29</b>
<b>1.2 Confección de planillas para declaración y categorización de mejoras urbanas. Redacción de instrucciones.</b>	<b>Pág. 38</b>
<b>1.3 Confección de planillas para codificación de usos de mejoras edilicias urbanas y rurales. Redacción de Instrucciones.</b>	<b>Pág. 48</b>
<b>1.4 Propuesta de segmentación de mejoras urbanas según distintas calidades de construcción.</b>	<b>Pág. 53</b>
<b>1.5 Propuesta de criterios de depreciación de mejoras urbanas según antigüedad, funcionalidad y estado de conservación de las construcciones.</b>	<b>Pág. 58</b>
<b>1.6 Ejemplos de determinación de puntaje – categoría según destino de uso y valuación fiscal.</b>	<b>Pág. 71</b>
<b>2.1 El Catastro</b>	<b>Pág. 86</b>
<b>2.2 Organización Catastral en la prov., Argentinas</b>	<b>Pág. 89</b>
<b>2.3 Parcela</b>	<b>Pág. 91</b>
<b>2.4 Nomenclatura Catastral</b>	<b>Pág. 95</b>
<b>2.5 Nomenclatura Catastral Vigente en la provincia</b>	<b>Pág. 99</b>
<b>2.6. Propuesta para reformulación y mudanza a sistema numérico, del actual sistema alfanumérico de nomenclaturas catastrales correspondientes a los inmuebles rurales de la provincia.</b>	<b>Pág. 106</b>
<b>2.7. Propuesta para reformulación y mudanza a sistema numérico, del actual sistema alfanumérico de nomenclaturas catastrales correspondientes a los inmuebles urbanos de la provincia.</b>	<b>Pág. 109</b>
<b>2.8 Información sobre nomenclaturas catastrales Provinciales</b>	<b>Pág. 114</b>

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

<b>3. <u>Aspectos Legales</u></b>	<b>Pág. 123</b>
<b>3.1 Normas Jurídicas existentes</b>	<b>Pág. 124</b>
<b>3.2 Ley Provincial de Catastro N° 146/80</b>	<b>Pág. 127</b>
<b>3.3 Ley Nacional de Catastro N° 26209/07</b>	<b>Pág. 139</b>
<b>3.4 Ley 23.775 de Provincialización del Territorio De T. del Fuego, Antártida e Islas del Atl. Sur</b>	<b>Pág. 145</b>
<b>3.5 Ley N° 23.968 de Espacios Marítimos Argentinos</b>	<b>Pág. 152</b>
<b>3.6 Criterios De División De Nomenclaturas Catastrales</b>	<b>Pág. 158</b>
<b>3.7 Criterios De Subdivisión De Nomenclaturas Catastrales De Inmuebles Rurales Y Urbanos De La Provincia</b>	<b>Pág. 160</b>
<b>3.8 Aplicación de Ley Nac. N° 26.209 y Ley Prov. 146/80</b>	<b>Pág. 163</b>
<b>3.9 Concepto de Parcela</b>	<b>Pág. 165</b>
<b>3.10 Análisis De Otros Registros De Sistemas Numéricos y Alfanuméricos</b>	<b>Pág.166</b>
<b>3.11 División de Propiedades</b>	<b>Pág.169</b>
<b>3.12 División política actual existente en la Provincia</b>	<b>Pág.173</b>
<b>3.13 Ejemplos de Subdivisión de Nomenclaturas catastrales rurales</b>	<b>Pág.174</b>
<b>3.14 Ejemplos de Subdivisión de Nomenclaturas catastrales urbanas</b>	<b>Pág.177</b>
<b>3.15 Casos Particulares</b>	<b>Pág.182</b>
<b>3.16 División En Propiedad Horizontal</b>	<b>Pág.186</b>
<b>3.17 Clubes De Campo En Zona Rural</b>	<b>Pág.188</b>
<b>3.18 Propuesta Numérica De Secciones: Ushuaia</b>	<b>Pág.190</b>
<b>3.19 Propuesta Numérica De Secciones: Rio Grande</b>	<b>Pág.192</b>
<b>3.20 Observaciones</b>	<b>Pág.194</b>

## **INTRODUCCION**

### INTRODUCCIÓN:

La Valuación Inmobiliaria con fines Tributarios, es la actividad de justiprecio o determinación de valor de un bien inmueble, que desarrolla el Estado a efectos de establecer la base de cálculo o “Base Imponible”, que se tendrá en cuenta para la aplicación del Impuesto Inmobiliario, conforme a la alícuota que la ley impositiva anual fije.-

En los sectores urbanos y rurales de la provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur se encuentran vigentes distintos planes de revalúo, que por encontrarse desactualizados ocasionan tratamientos desiguales en cuanto a la distribución de la carga impositiva y una real disminución de los ingresos fiscales, que no condice con el valor económico real de los inmuebles.

El avalúo fiscal de los inmuebles urbanos y rurales de la provincia, surgió del revalúo realizado en el año 1990 y tuvo sustento legal en el Decreto 166/91 Aplicándosele coeficientes correctivos, en los años sucesivos, hasta la fecha.

La provincia de Tierra del Fuego ha tenido un crecimiento poblacional vertiginoso: en los años setenta superaban apenas los 12.000 habitantes, hoy supera los 120.000; éste enorme crecimiento socioeconómico tuvo sustento en la Ley 19640 de promoción industrial, sin lugar a dudas ello originó mayores inversiones, mayores explotaciones y generación de empleos.

Sin embargo éste vertiginoso crecimiento de los valores de mercado de los inmuebles –urbanos y rurales - no se refleja en la base de datos de los valores fiscales que de esos inmuebles posee el gobierno de la provincia.

En la PRIMER ETAPA de nuestro estudio abordamos tal situación y en función de las conclusiones del mismo, planteamos opciones respecto a la problemática legal de la Valuación de los Inmuebles Rurales y Urbanos de la Provincia, proponiendo:

- 1.- Dotar al Estado Provincial de una base de datos de “Valores Básicos Actualizados de la Tierra Rural y de la Tierra Urbana Libre de Mejoras”, que permitan una aplicación justa y equitativa del impuesto inmobiliario en ambos sectores.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

2.- Del relevamiento de los antecedentes normativos existentes se concluyó en la necesidad de actualizar y dotar al marco legal e institucional de la provincia que regula tanto la actividad “valuatoria con fines tributarios” y la de “tasación con fines expropiatorios”, de la estructura normativa - administrativa – técnica y financiera idónea, eficaz y compatible con la realidad económica - territorial e institucional de la Provincia, razón por la cual se elaboraron y propusieron sendos “Proyectos” de:

Ley de Revalúo Inmobiliario Rural

Ley de Revalúo Inmobiliario Urbano

Ley de creación del Tribunal de Tasaciones de la provincia

En la SEGUNDA ETAPA los motivos centrales de nuestro estudio estuvieron vinculados a dos aspectos del catastro Provincial:

1.- Consideraciones técnicas inherentes a la VALUACION DE MEJORAS existentes en los inmuebles urbanos y su influencia en la determinación de los AVALUOS FISCALES en el ámbito del territorio de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.-

2. Problemática inherente a la registración de las parcelas que conforman el territorio de la provincia. Dicha registración se realiza mediante la NOMENCLATURA CATASTRAL de cada parcela, que consiste en un código conformado por un sistema de símbolos (numéricos o alfanuméricos) con una determinada estructura lógica, que identifica a la parcela de manera única.

En éste INFORME FINAL se presenta un resumen del estudio realizado y de las propuestas elaboradas en función de las conclusiones del mismo:

1. Confección de planillas para declaración y categorización de mejoras urbanas.
2. Confección de planillas para codificación de usos de mejoras edilicias urbanas y rurales.
3. Propuesta de segmentación de mejoras urbanas según distintas calidades de construcción.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

4. Propuesta de criterios de depreciación de mejoras urbanas según antigüedad, funcionalidad y estado de conservación de las construcciones.
5. Propuesta para reformulación y mudanza a sistema numérico del actual sistema alfanumérico de nomenclaturas catastrales correspondiente a los inmuebles rurales y urbanos de la provincia.
6. Propuesta de Criterios de Subdivisión de nomenclaturas catastrales correspondientes a los inmuebles rurales y urbanos de la provincia.

**COMPENDIO**

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

### COMPENDIO

En ésta SEGUNDA ETAPA los motivos centrales de nuestro estudio están vinculados a dos aspectos del catastro Provincial:

1.- Consideraciones técnicas inherentes a la VALUACION DE MEJORAS existentes en los inmuebles urbanos y su influencia en la determinación de los AVALUOS FISCALES en el ámbito del territorio de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.-

2.- Problemática inherente a la registración de las parcelas que conforman el territorio de la provincia. Dicha registración se realiza mediante la NOMENCLATURA CATASTRAL de cada parcela, que consiste en un código conformado por un sistema de símbolos (numéricos o alfanuméricos) con una determinada estructura lógica, que identifica a la parcela de manera única.

#### **1.- Consideraciones técnicas inherentes a la VALUACION DE MEJORAS**

La Valuación Inmobiliaria con fines Tributarios, es la actividad de justiprecio o determinación de valor de los bienes inmuebles que desarrolla el Estado a efectos de establecer la base de cálculo o Base Imponible, que se tendrá en cuenta para la aplicación del Impuesto Inmobiliario, conforme a la alícuota que la ley impositiva anual fije.

Para cumplir éste cometido, la Constitución Provincial faculta a la provincia a efectuar las Valuaciones Generales de Inmuebles. Su aplicación fue regulada por las leyes N° 118 de "Valuación Inmobiliaria" (vigente desde el 13/12/1978) y N° 146 de "Catastro Inmobiliario" (vigente desde el 02/04/1980).-

#### **Importancia del Avalúo de las Mejoras**

En todo proceso valuatorio corresponde, después de determinar el valor de la tierra libre de mejoras, realizar la tasación de las mejoras existentes en el inmueble, a fin de arribar al **VALOR TOTAL** del mismo.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Es de vital importancia en una valuación determinar con exactitud el valor de las mejoras, cualquiera sean.

En nuestro PRIMER INFORME a se realizó un meticuloso estudio de valores de mercado (y de otros factores) que permitieron determinar con considerable exactitud valores básicos unitarios de la tierra urbana libre de mejoras correspondiente a los municipios de Ushuaia, Río Grande y Tolhuin.

De nada vale hacer un perfecto estudio del valor de la tierra, si no se hace con la misma calidad la valuación de las mejoras sobre todo teniendo en cuenta que en las VALUACIONES URBANAS generalmente es más importante el valor de las mejoras que el del terreno.

De la misma forma que en la tierra libre de mejoras, el valor de las construcciones se ve afectado por distintos tipos de influencias que podemos clasificar en tres grandes grupos:

**Influencias Intrínsecas:** tienen relación con la calidad de los materiales empleados en la construcción y la calidad funcional de tales construcciones (trabajos de albañilería, tipos de instalaciones, etc.).

**Influencias extrínsecas:** no son de inmediata localización, ya que se manifiestan más que en el edificio mismo, en el conjunto tierra – mejoras y se vinculan al complejo de influencias de orden social, político y económico.

**Depreciación:** Es un término general y amplio que abarca todas las influencias que atacan a la propiedad, tierra y mejoras, ocasionando pérdidas de valor o de atracción y por ende disminución de precio que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

A efectos de que la repartición catastral pueda evaluar de forma ágil y sencilla el estado de las mejoras de los inmuebles del territorio, **se propone una planilla de valuación**, teniendo en cuenta tres segmentos que caracterizan a las mejoras urbanas:

- Estructura gruesa: muros, cubierta (techos) pisos y cielorrasos.
  
- Estructura fina: acabado de muros interiores, acabado de muros exteriores y revestimiento de locales sanitarios
  
- Servicios e instalaciones con que cuenta la mejora urbana: calefacción, instalaciones sanitarias e instalaciones eléctricas.

Se agrega el estado de conservación y el año de construcción, a efectos de poder utilizar éstos datos para depreciar el valor de las construcciones según su antigüedad.

### **2. Problemática inherente a la registración de las parcelas que conforman el territorio de las provincias**

El objetivo de la segunda etapa de nuestro estudio fue establecer un nuevo formato de **Nomenclatura Catastral**, para las parcelas ubicadas en los sectores rurales y urbanos de la provincia, acorde a la realidad territorial y división política de la provincia y secciones como se han dividido los ejidos urbanos de los Departamentos.

También hemos tenido que ajustarnos a las necesidades del **Sistema de Información Territorial** que se ha implementado en la Dirección General de

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Catastro e Información Territorial de la provincia y a nuevos conceptos, que tienen que ver con fines referenciales, tributarios, etc. generados por la ley Nacional 26.209 y Consejo Federal de Catastro

La actividad del catastro territorial es de carácter registral y la unidad de registración es la **parcela** territorial, de allí la importancia de la asignación de una adecuada nomenclatura catastral para cada parcela que conforma el territorio

Para establecer la individualización de cada una de las parcelas se utiliza un código denominado **nomenclatura catastral** que es un sistema de símbolos (numéricos o alfanuméricos) con una determinada estructura lógica, que identifica a la parcela de manera única.

Es la base fundamental para la organización territorial, pues cualquiera sea el conjunto de bienes o parcelas que se desea inventariar, es imprescindible la individualización de cada uno de ellos y su correspondencia biunívoca entre las mismas y el conjunto de las relaciones que de ellos se hagan, conociendo su **nomenclatura catastral**, podemos rápidamente ubicar una parcela en el terreno o recíprocamente partiendo de su ubicación, determinaremos sus símbolos y en consecuencia sus antecedentes.

La actual nomenclatura catastral vigente en la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas Del Atlántico Sur está compuesta por un sistema **alfanumérico** que contiene cinco campos:

- 1 Departamento
- 2 Sección
- 3 Macizo, chacra, Quinta
- 4 Parcela
- 5 Unidad Funcional, Unidad Complementaria

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Esta Nomenclatura Catastral alfa-numérica presenta una serie de dificultades que se han manifestado especialmente con La implementación del nuevo **Sistema de Información Territorial**.

Por ello, se propone el uso de un sistema exclusivamente numérico, que utilice en total 18 dígitos, que permitan, mediante sencillos códigos **NUMÉRICOS** identificar la ubicación de la parcela en el universo; y en nivel jerárquico DESCENDENTE, identificar su ubicación en los sectores RURALES o URBANOS.

Proponemos el uso de campos, que en los sectores RURALES estarían determinados del siguiente modo:

1. DEPARTAMENTO
2. UBICACIÓN DENTRO/FUERA DEL EJIDO MUNICIPAL
3. UBICACIÓN GEOREFERENCIADA EN EL UNIVERSO SEGÚN COORDENADA X DE UN PUNTO INTERIOR DE LA PARCELA.
4. UBICACIÓN GEOREFERENCIADA EN EL UNIVERSO SEGÚN COORDENADA Y DE UN PUNTO INTERIOR DE LA PARCELA.

Y en el caso de los sectores URBANOS, tales campos serían:

1. DEPARTAMENTO
2. UBICACIÓN DENTRO/FUERA DEL EJIDO MUNICIPAL
3. SECCION CORRESPONDIENTE DENTRO DEL EJIDO
4. MANZANA (MACIZO) CORRESPONDIENTE DENTRO DE LA SECCIÓN
5. PARCELA CORRESPONDIENTE DENTRO DE LA MANZANA
6. SUBPARCELA (EN CASO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

Por último, elaboramos una serie de CRITERIOS a tener en cuenta en los casos de SUBDIVISION de Nomenclaturas Catastrales de inmuebles rurales o urbanos de la provincia, para lo que hay que tener en cuenta que subdividir una

## **CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

nomencatura catastral es dividir en su mayoría, un título de propiedad, donde surgirán otros títulos y la sumatoria de estos, sean públicos o privados forman una provincia, y estas en un sistema federal de gobierno conforman la Nación.

### **. 1. CARACTERISTICAS DEL TERRITORIO**

El territorio de la provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur está compuesto por: la parte oriental de la isla Grande de Tierra del Fuego hasta el límite con la República de Chile, la isla de los Estados, las islas Año Nuevo, las islas Malvinas, la isla Beauchêne, las rocas Cormorán y Negra, las islas Georgias del Sur, las islas Sandwich del Sur, otras islas, islotes y rocas situados en aguas interiores y en el mar territorial generado a partir de dichos territorios de conformidad con lo previsto en la Ley 23.968, incluidas las islas, islotes y rocas situados al sur de la isla Grande de Tierra del Fuego hasta el límite con la República de Chile; los territorios situados en la Antártida Argentina comprendida entre los meridianos 25° Oeste y 74° Oeste y el paralelo 60° Sur, las islas, islotes y rocas situados entre los territorios que comprende la provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.

Las Islas del Atlántico Sur se encuentran en su mayoría casi deshabitadas, a excepción de las Islas Malvinas, ocupadas actualmente por el Reino Unido de Gran Bretaña.

La totalidad de la provincia alcanza una superficie aproximada de 1.002.352 km<sup>2</sup>. La isla principal, conocida como Isla Grande de Tierra del Fuego ocupa unos 45.000 km<sup>2</sup>, de los cuales 21.571 km<sup>2</sup> corresponden al sector argentino, al que nos referiremos.

Este territorio puede dividirse, a grandes rasgos, en dos sectores:

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- a) NORTE: dominado por tierras bajas con pastizales aptos para ganadería, con la ciudad de **Río Grande** como núcleo urbano de referencia.



Sector céntrico de Río Grande

- b) SUR: dominado por elevaciones con abundantes bosques y aprovechamiento forestal y con **Ushuaia**, ciudad capital administrativa de la provincia que posee un importante desarrollo de infraestructura de transporte aéreo y marítimo)



## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

A fines del siglo XIX el sector Norte fue subdividido en grandes parcelas para la cría extensiva de ganado ovino; nacieron las estancias Fueguinas.

Sector céntrico de Ushuaia

Otra actividad importante en el citado sector es la petrolífera y sus servicios de explotación y en algunas estancias también cobra importancia la actividad turística y la explotación del recurso pesca.

En el sector Sur, de mayor dominio fiscal y con una actividad más reducida, tiene una gran importancia el turismo.



Faro LesEclairier

Icono del turismo en Ushuaia



Canal de Beagle (Ushuaia)

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

La población, que se encuentra concentrada mayoritariamente en las dos ciudades mencionadas, y en menor medida en una localidad situada al centro de la provincia: **Tolhuin**, es producto de migraciones de grandes centros, poseyendo características netamente urbanas. Según los datos del Censo Nacional del año 2010 la población total de la provincia, asciende a 127.205 habitantes.



Sector céntrico de Tolhuin

### 2. DIVISION ADMINISTRATIVA:

La provincia se encuentra dividida en 4 departamentos:

**Antártida Argentina**

**Islas del Atlántico Sur**

**Río Grande**

**Ushuaia**

Los departamentos incluyen a los municipios (o comunas), Como se utiliza un sistema de “ejidos no colindantes” entonces puede existir más de una comuna o municipio por departamento y territorios no organizados entre los mismos.

El Departamento **Antártida Argentina** incluye el sector correspondiente a la reclamación argentina sobre el continente antártico. Posee una superficie de 964.847 km<sup>2</sup>

El Departamento **Islas del Atlántico Sur** abarca a las **Islas Malvinas**, en litigio con el Reino Unido y a las **Islas Georgias del Sur, Sandwich del Sur y Orcadas del Sur**. Posee una superficie de 16.027 km<sup>2</sup>.

El Departamento de **Río Grande** incluye al municipio del mismo nombre (de 1<sup>o</sup> categoría) y es denominado “**Capital Económica de la Provincia**”. Posee una superficie de 12.181 km<sup>2</sup>.

**Tolhuin**: es una comuna incluida en el departamento Río Grande, está ubicada sobre la Ruta Nacional N° 3, a mitad de camino entre Ushuaia y Río Grande, frente a la cabecera del Lago Fagnano. El turismo es el principal factor de su economía.

El Departamento **Ushuaia**: incluye al municipio del mismo nombre (de 1<sup>o</sup> categoría) es denominada **Capital Administrativa de la Provincia**. Posee una superficie de 9.390 Km<sup>2</sup>.

### **3. ASPECTOS LEGALES**

#### **NORMAS JURIDICAS EXISTENTES**

**En la PRIMER ETAPA de nuestro estudio abordamos in extenso éste aspecto. De todos modos, a forma de recordatorio, podemos decir que:**

La potestad tributaria es consustancial con el poder de imperio que ostentan los Estados Nacional y Provinciales, conforme al régimen federal de gobierno que establece nuestra Constitución Nacional.-

De dichas potestades se desprenden las facultades de los Estados Provinciales para establecer, determinar, percibir y administrar los tributos – el Impuesto Inmobiliario es uno de ellos – que proveerán de los recursos – además de otras fuentes de ingresos – indispensables para el cumplimiento de sus objetivos y fines.-

En consecuencia la Provincia de Tierra del Fuego, ostenta dicha potestad, que le concede no sólo la Constitución Nacional, sino también la propia Constitución Provincial.-

La Carta Magna Provincial regla la materia, estableciendo y consagrando la potestad tributaria del Estado Provincial, instituyendo, en su Primera Parte, Título II, Capítulo IV, al tratar el Régimen Económico, el Artículo 66: TESORO PROVINCIAL: “El tesoro provincial se integra con los siguientes recursos:

1.- Los tributos de percepción directa o provenientes de regímenes de coparticipación.....” que - partiendo del criterio que los Impuestos Directos “son los que ponen en evidencia directa y manifiesta la capacidad contributiva del sujeto pasivo de la relación tributaria” por ejemplo el Impuesto Inmobiliario, son lo determinados y percibidos por los Estados Provinciales.

2. - los Indirectos: “los que la capacidad contributiva del sujeto pasivo de la relación tributaria, no se pone en evidencia manifiesta y directa, sino en forma presunta”, como por ejemplo en Impuesto a las Transacciones, de Exportación, etc., que pueden ser establecidos por la Nación en concurrencia con las

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Provincias, y son coparticipables (aclarando que en ciertas condiciones la Nación puede establecer impuestos directos) hace referencia a que el Impuesto Inmobiliario integra una fuente de recurso del Tesoro Provincial.

En el Artículo 68 POLITICA TRIBUTARIA: “La legalidad, igualdad, uniformidad, simplicidad, capacidad contributiva, certeza y no confiscatoriedad constituyen la base del sistema tributario....”, lo que presupone la necesidad de la valuación de los bienes objeto del tributo – hecho imponible – ajustando su metodología a tales principios; asimismo, en su Segunda Parte, Título I, Sección Primera, Capítulo II, el Artículo 105: ATRIBUCIONES DE LA LEGISLATURA, establece que: “Son atribuciones de la Legislatura:...9.-Sancionar leyes para establecer la coparticipación tributaria....con las municipalidades y comunas;...15.- Establecer tributos para la formación del tesoro provincial;...”, lo que ratifica la potestad del Estado Provincial en su potestad de establecer el Impuesto Inmobiliario – que es un tributo.

En la Sección Segunda, Capítulo II, en el Artículo 135: ATRIBUCIONES Y DEBERES del Gobernador: “...10.- Remesar en tiempo y forma los fondos coparticipables a las municipalidades y comunas; 11.- Hacer recaudar y decretar la inversión de las rentas provinciales con arreglo a las leyes....”, que confirma tales potestades del Estado Provincial, tomando al concepto rentas en el sentido de ingresos.-

Por otra parte, en su Título II, al reglar el REGIMEN MUNICIPAL, el Artículo 169. establece: “AUTONOMIA: “...asegura el régimen municipal basado en la autonomía política, administrativa y económico financiera de las comunidades...”, fijando en su Artículo 173 la COMPETENCIA: “La Provincia reconoce a los municipios y a las comunas las siguientes competencias: .....4.- Establecer, recaudar y administrar sus recursos económicos financieros; .....16.- Ejercer cualquier otra competencia de interés municipal que la

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Constitución no excluya taxativamente y en tanto no haya sido reconocida expresa o implícitamente como propia de la Provincia...”.

Finalmente el Artículo 179 que regla el TESORO PROVINCIAL, :”El tesoro municipal está compuesto por:...2.- Lo recaudado en concepto de impuestos, tasas, derechos, patentes, contribuciones de mejoras, multas y tributos necesarios para el cumplimiento de lo fines y actividades propias, que respeten los principios constitucionales de la tributación y la armonización con el régimen impositivo provincial y federal, prohibiéndose la doble imposición;...4.- Las coparticipaciones provinciales y federales...”-“; por lo que debe interpretarse que las facultades de creación, determinación y percepción del Impuesto Inmobiliario – tributo de percepción directa – le corresponde al Estado Provincial, por haberle otorgado expresamente dicha potestad la Constitución Provincial, conforme lo señaláramos.-

En consecuencia para cumplir con tal cometido, la Constitución Provincial faculta al Estado Provincial a efectuar las Valuaciones Generales de Inmuebles, necesarias a los fines de poder establecer la Base Imponible sobre la que se impondrá el Tributo antes aludido.-

La Ley N° 118 de Valuación Inmobiliaria (vigente desde el 13 de diciembre de 1978) y la Ley N° 146 de Catastro Inmobiliario (vigente desde el 2 de abril de 1980) sancionadas por el Congreso de la Nación Argentina – actuando en el caso como legislatura local – con anterioridad a la creación del Estado Provincial de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur (1990) constituyen normativas de plena vigencia y aplicación – aún con posterioridad a la sanción de la Constitución Provincial – salvo en lo que haya sido motivo de derogación expresa o tácita, que dan sustento jurídico a la actividad valuatoria y de determinación de tributos del Estado Provincial.-

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

En consecuencia y sin perjuicio de las potestades constitucionales y de los acuerdos de coparticipación, que se le reconozca a los Estados Municipales para la percepción y administración de tributos (el Impuesto Inmobiliario en especial), la potestad valuatoria y de determinación de Impuestos – en particular los directos como es el caso del Impuesto Inmobiliario - y la fijación del hecho imponible (la creación de un Impuesto) es potestad exclusiva y no delegada por el Estado Provincial.-

Las Cartas Orgánicas de las Municipalidades autorizan a los municipios a percibir tasas por servicios e impuestos. Para el caso que nos toca el impuesto inmobiliario urbano lo perciben los municipios, pero la valuación de los mismos es competencia de la provincia (Ley 118 de Valuación Inmobiliaria, Ley 146 Ley Provincial de Catastro) Ley 440 Impositiva de la provincia de Tierra del Fuego (sancionada el 29 de diciembre de 1980) y Ley 756 Anexo II que modifica el art. 45º de la Ley 440.

El Art. 15º de la Ley 756, sancionada el 25 de enero de 2008, sustituye el art. 45 de la Ley 440 por el siguiente Texto: *“Instrúyase al Poder ejecutivo Provincial a realizar un revalúo general de los inmuebles rurales de la provincia para lo cual deberá remitir el pertinente proyecto de Ley a ésta legislatura, en un plazo no mayor a 365 días”.*

La Ley 775 sancionada el 23 de diciembre de 2008, en su art. 1º prorroga a partir del 1º de enero del 2009 hasta el 30 de abril de 2009 la vigencia de la ley provincial 756.

Dentro de la normativa citada debería ser prioritario lograr actualizar los “Valores Unitarios Básicos” a corto plazo, respetando los criterios adoptados a la fecha por la Dirección Provincial de Catastro en el marco de la Ley 118, la cual en su Capítulo II “Determinación de Valores” - Art. 6, 7 y 8 expresa:

**LEY 118 - CAPITULO II**

**Determinación de Valores**

**Artículo 6º.-** *Para determinar el valor de la tierra libre de mejoras, se procederá de la siguiente manera:*

a) *Para las plantas urbanas, el valor de cada inmueble se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico, determinado de acuerdo a los precios corrientes de mercado en la zona, al momento de disponerse la valuación general, Dicho valor unitario básico, referido a un inmueble tipo ubicado en cada frente de manzana o unidad equivalente, será corregido por coeficientes de ajuste, según forma, dimensiones y ubicación de los inmuebles. En la planta urbana de Ushuaia, se aplicará además un coeficiente de depreciación del valor unitario básico, de acuerdo a las características topográficas de los inmuebles. El valor así obtenido, aplicado a la superficie de cada inmueble, determinará su valor.*

b) *para las plantas suburbanas, el valor de cada inmueble se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico, determinado de acuerdo a los precios corrientes de mercado en la zona, al momento de disponerse la valuación general. Dicho valor unitario básico, será corregido por coeficientes de ajuste, según forma, dimensiones y ubicación de los inmuebles.*

*El valor así obtenido, aplicado a la superficie de los inmuebles, determinará su valor;*

c) *para la planta rural, el valor de cada inmueble se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico, determinado según su receptividad ganadera y emplazamiento, de acuerdo a:*

1.- *Los valores medios de mercado, según los precios corrientes en la zona, al momento de disponerse la valuación general.*

2. *Los valores medios de productividad, que resultarán de la capitalización al tipo 100/6 de la renta neta normal de sus explotaciones significativas, de*

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

*acuerdo a los rendimientos físicos del último quinquenio y precios corrientes de los insumos y productos de la zona, al momento de disponerse la valuación general.*

*El valor así obtenido, aplicado a la superficie de los inmuebles, determinará su valor.*

*La Dirección de Catastro y Tierras Fiscales podrá utilizar conjunta o separadamente cualesquiera de los procedimientos indicados en los apartados 1 y 2 del presente inciso.*

**Artículo 7º.-** *El valor de las mejoras, se obtendrá a partir de valores unitarios básicos, determinados según destinos, tipos y características, de acuerdo a los costos corrientes de las mismas, al momento de disponerse la valuación general.*

*Dichos valores unitarios básicos, corregidos por coeficientes de ajuste según antigüedad y estado de conservación, aplicados a la cantidad de unidades, determinará su valor.*

**Artículo 8º.-** *El Poder Ejecutivo, establecerá los coeficientes de ajuste individual de los Valores Unitarios Básicos, a que se refieren los artículos 6º y 7º de la presente Ley.*

En el Capítulo IV de la Ley 118: “Individualización de las Características Particulares de los Inmuebles” se establece en sus artículos 12 y 13 la forma de determinar las mismas:

**CAPITULO IV**

***Individualización de las Características Particulares de los Inmuebles***

**Artículo 12.-** *Las características particulares de los inmuebles se individualizarán sobre la base de las Declaraciones Juradas de los propietarios o poseedores a título de dueños, o de oficio por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales.*

*La Dirección de Catastro y Tierras Fiscales, podrá utilizar conjunta o separadamente cualesquiera de dichos procedimientos. Cuando adopte la Declaración Jurada, los responsables estarán obligados a presentarlas en el modo, forma y términos que se establezca. Dichas declaraciones juradas podrán ser verificadas por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales, para comprobar su exactitud.*

**Artículo 13.-** *Cuando los responsables no presentaren las declaraciones juradas o las mismas fueren inexactas, la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales, sin perjuicio de las sanciones que al efecto aplique de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el Código Fiscal, determinará de oficio las características de los inmuebles.*

*La determinación de oficio, será practicada indistintamente sobre la base de los antecedentes obrantes en las reparticiones oficiales, relevamientos directos en terreno o con cualquier otro sistema técnico que la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales considere conveniente adoptar*

Finalmente, en el Capítulo V “Valuación General” de la ley citada, se establece en su artículo 15 que la valuación general de inmuebles deberá efectuarse como mínimo una vez cada 5 años, por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales.

## CAPITULO V

### *Valuación General*

**Artículo 14.-** *La valuación simultánea de la totalidad de los inmuebles ubicados en el Territorio, de conformidad con las normas contenidas en los artículos 6º, 7º, 8º y 13 de la presente Ley, constituye la valuación general.*

**Artículo 15.-** *La valuación general de los inmuebles, deberá efectuarse como mínimo una vez cada cinco (5) años por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales. El Poder Ejecutivo al disponer la valuación general, establecerá la fecha de vigencia de los valores resultantes*

**NOTA IMPORTANTE:** Lamentablemente han transcurrido más de 20 años sin que se haya realizado ésta revaluación quinquenal.

Por último cabe mencionar la nueva **LEY NACIONAL DE CATASTRO Nº 26209** (sancionada el 20/12/2006 y promulgada el 15/01/2007) actualmente en vigencia en todo el territorio de la República Argentina, que en su Capítulo IV “Valuación Parcelaria” (art. 14) expresa:

### **Capítulo IV**

#### **Valuación parcelaria**

**ARTICULO 14.** — *Los organismos catastrales de cada jurisdicción tendrán a su cargo la determinación de la valuación parcelaria de su territorio, a los fines fiscales. Las leyes locales establecerán e instrumentarán la metodología valuatoria a utilizarse en su jurisdicción, la cual deberá tener, en todos los casos, base técnica para lograr la correcta valuación de manera de contribuir a la equidad fiscal. Será objeto de justiprecio, entre otros, el suelo, sus características, uso, capacidad productiva, y las mejoras que contenga.*

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

**CONCLUSION:** en relación a las Mejoras, sostendremos el criterio fijado por la Ley 118 (Art. 7º), es decir **“el valor de las mejores se obtendrá a partir de valores unitarios básicos, determinados según destinos, tipos y características, de acuerdo a los costos corrientes de las mismas, al momento de disponerse la valuación general”**; fijando por Reglamentación las categorías, características de construcción, valor de metro cuadrado y los coeficientes correctores y depreciación.-

Respecto al mecanismo para la “Individualización de las Características Particulares de los Inmuebles”, se tendrán en cuenta el criterio que establece la Ley 118 (Art. 12).-

**DESARROLLO**

**1 - Determinación de valores unitarios básicos de mejoras urbanas, según destinos, tipos y características, de acuerdo a los costos corrientes de las mismas.**

### VALUACIÓN DE INMUEBLES

#### **Importancia del Avalúo de las Mejoras**

En todo proceso valuatorio corresponde, después de determinar el valor de la tierra libre de mejoras, realizar la tasación de las mejoras existentes en el inmueble, a fin de arribar al **VALOR TOTAL** del mismo.

El valor total del inmueble no siempre es la suma del valor del terreno más el valor de las mejoras. En algunos casos se deberán adicionar otros costos que hacen al valor del inmueble, o lo mejoran, como por ejemplo por una ubicación privilegiada y en otros casos despreciar el valor del terreno en razón de su mal aprovechamiento o por condiciones topográficas adversas (como vimos en nuestro PRIMER INFORME).

Es de vital importancia en una valuación determinar con exactitud el valor de las mejoras, cualquiera sean.

En nuestro PRIMER INFORME a se realizó un meticuloso estudio de valores de mercado (y de otros factores) que permitieron determinar con considerable exactitud valores básicos unitarios de la tierra urbana libre de mejoras correspondiente a los municipios de Ushuaia, Río Grande y Tolhuin.

De nada vale hacer un perfecto estudio del valor de la tierra, si no se hace con la misma calidad la valuación de las mejoras sobre todo teniendo en cuenta que en las VALUACIONES URBANAS generalmente es más importante el valor de las mejoras que el del terreno.

### **1 a. Influencias que afectan el Valor de las Construcciones**

De la misma forma que en la tierra libre de mejoras, el valor de las construcciones se ve afectado por distintos tipos de influencias que podemos clasificar en dos grandes grupos:

**Influencias Intrínsecas:** tienen relación con la calidad de los materiales empleados en la construcción y la calidad funcional de tales construcciones (trabajos de albañilería, tipos de instalaciones, etc.).

**Influencias extrínsecas:** no son de inmediata localización, ya que se manifiestan más que en el edificio mismo, en el conjunto tierra – mejoras y se vinculan al complejo de influencias de orden social, político y económico.

#### **Factores que determinan el valor de un edificio**

Los factores que determinan el valor de un edificio son:

**1 ) Calidad física o valor físico:** Contribuyen a formar la calidad física de una obra los siguientes factores:

- a) **Calidad de los materiales de construcción**
- b) **Correcta utilización de los materiales**
- c) **Edad y estado de conservación.**
- d) **Gastos necesarios para la rehabilitación**
- e) **Valor de demolición o valor residual**

En este aspecto, cabe destacar, que son factores de aumento de costo físico de un edificio, por ejemplo, que las fundaciones sean ajustadas directamente sobre el terreno o mediante pilotajes o que la estructura sea de hormigón, de hierro o simplemente de mampostería; que los revestimiento sean de mármol, mayólicas, cerámica o chapitas vítreas, la calidad de la carpintería, que tenga o no servicios

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

centrales de calefacción, agua caliente, incinerador, ascensores, porteros eléctricos, heladeras centrales, etc.

El valor físico de materiales e instalaciones debe estar completado con la evidencia de una buena dirección técnica en la ejecución de los trabajos. Nada valora el empleo de costos materiales si ellos no son aprovechados con buena mano de obra y en la medida que correspondan. No se justifica una plusvalía por el hecho que la estructura de hormigón haya sido calculada con un exceso innecesario, ni que los muros tengan un espesor superior al normal.

A los efectos de una correcta valuación física del edificio, es importante que el tasador clasifique debidamente el tipo de construcción.

En el costo físico de un edificio existen una serie de rubros, que salvo pequeñas variantes, son homogéneas para cualquier categoría. La estructura de hormigón armado se realiza exclusivamente dentro de una misma calidad para cualquier tipo de construcción; lo mismo ocurre con las excavaciones, mampostería, aislaciones y, en general, con todo lo que en construcciones se llama obra gruesa.

En los detalles de terminación, revestimiento, carpintería, yesería, marmolería y servicios centralizados, donde surge con evidencia la categoría de un edificio.

En lo concerniente a dimensiones superficiales de la planta tipo de los edificios colectivos, también se observa que en los caso de ser de reducidas superficies, su costo unitario aumenta, ya que la incidencia de algunos elementos constructivos de uso común, como entrada principal, caja de escaleras, ascensores, calderas etc., se reparta en una menor cantidad de metros cubiertos.

En lo que respecta a altura de los edificios, es evidente que a mayor número de pisos, el costo se hace mayor, ya que las estructuras se hacen más importantes, se elevan los costos de fundaciones, se hacen necesarios más ascensores, y la mano de obra se encarece por los desplazamientos verticales de los materiales. Es por

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

este motivo que generalmente se diferencian en costos los edificios de hasta 2 pisos de mayor altura.

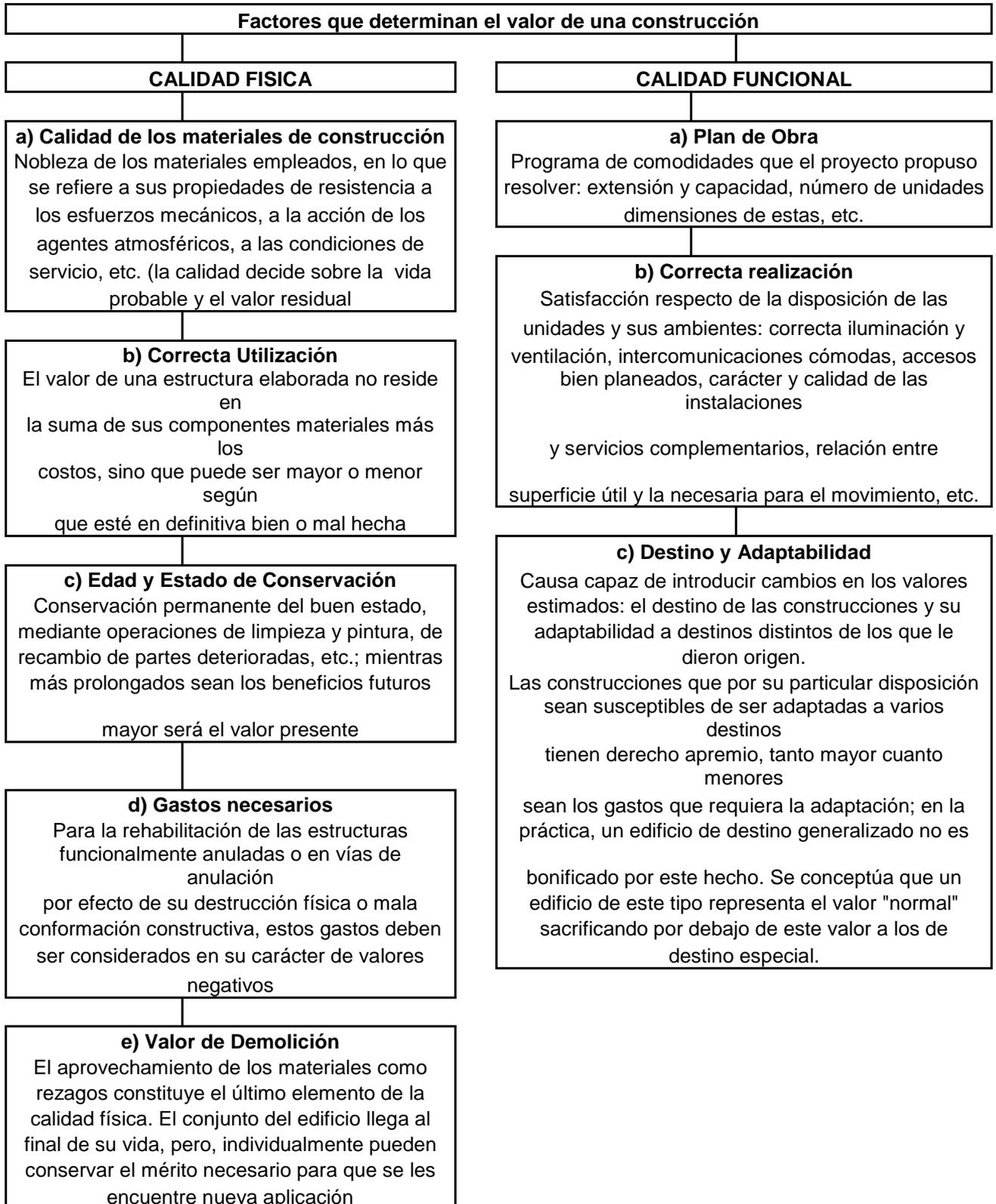
Es muy importante para el tasador conocer, aunque sea en forma aproximada, la incidencia porcentual de cada ítem constructivo en el costo total un edificio (certificados de préstamos, peritajes, etcétera).

Entre los factores intrínsecos que contribuyen a definir el valor físico de un edificio toman mucha importancia los que se refieren a la edad y el estado de conservación del mismo, cuando no es nuevo. Más adelante, al estudiar depreciaciones veremos en que forma se calcula la incidencia de estos factores.

Aunque en mayor escala, interviene también en el cálculo del valor físico de una construcción no nueva, el probable valor de recuperación de materiales en una posible demolición.

Los factores funcionales determinantes del valor de un edificio son de mas variados tipos y pueden mencionarse entre otros: la calidad funcional, que depende de la correcta distribución de ambientes, de sus dimensiones adecuadas, de la diferenciación de funciones a que está destinado cada ambiente, de la ubicación adecuada del edificio dentro del terreno, de la correcta orientación del mismo respecto al sol, del mejor aprovechamiento de las vías panorámicas, etc. Es decir, de una serie de factores de difícil ponderación, pero que no deben escapar al tasador experto en una justa evaluación.

**Factores que determinan el valor de un edificio (según el Ing. Mario Chandías)**



**2) Calidad funcional o valor funcional:**

Al realizar la valuación deberán castigarse o bonificarse valores, teniendo en cuenta el vicio o bondad de la calidad funcional.

El conjunto de elementos que contribuyen a formar esta calidad son:

- a) El plan de la obra**
- b) La correcta utilización de tal plan**
- c) Destino y adaptabilidad.**

**3) Depreciación:** Es un término general y amplio que abarca todas las influencias que atacan a la propiedad, tierra y mejoras, ocasionando pérdidas de valor o de atracción y por ende disminución de precio. No puede ser recuperada con gastos de mantenimiento.

La depreciación es la pérdida del valor que ha sufrido una mejora durante su servicio hasta la fecha de la valuación, ya sea por el transcurso del tiempo, desgaste por uso, cambios en las barriadas, obsolescencia y/o daños.

Pueden considerarse tres causas principales de depreciación:

- a) Caída en desuso o depreciación económica
- b) Caída en desuso funcional
- c) Deterioro físico

**NOTA:** En el punto 5 del presente informe, veremos éste tema en profundidad.

### **1b. Determinación de valores unitarios básicos de mejoras urbanas, según destinos, tipos y características, de acuerdo a los costos corrientes de las mismas.**

Para arribar a una determinación justa y equitativa del valor de las mejoras existentes en cada inmueble, dado que el avalúo se conformará sumando el valor resultante del terreno libre de mejoras (en las zonas urbanas) más el valor de las mejoras, se consultó a empresas constructoras de la provincia, inmobiliarias, comercios dedicados a la venta de materiales e insumos para la construcción, profesionales del ramo, etc. obteniéndose valores de:

- Los tipos de materiales más frecuentemente utilizados en la zona.
- Valores de la mano de obra del trabajador de la construcción.
- Incidencia en el costo de la construcción de la “Estacionalidad Climática” que por las inclemencias del clima imperante en la provincia, permite construir solo en determinados meses del año.
- Incidencias en el precio de los materiales no autóctonos de los mayores costos de flete.

Se consideraron tres categorías de construcciones:

- de muy buena calidad
- de mediana calidad
- de regular calidad

Se tuvo en cuenta las calidades y valores de los materiales utilizados ya que éstos inciden directamente en el valor del m<sup>2</sup> de construcción, al cual se le dio diferentes pesos para elaborar la planilla de categorización.

Asimismo, se consideró importante en términos estadísticos para el gobierno de la provincia, que las planillas de categorización o valuación

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

inmobiliaria contengan datos relativos a los servicios con que cuenta cada inmueble, por ejemplo: agua corriente, energía eléctrica, cloacas, gas natural, teléfono, tele cable, etc. Y también que contengan algunos datos que puedan ser interesantes para segmentar los mismos, como cantidad de dormitorios, de plantas y de baños.

En virtud a la realidad constructiva de la provincia, la cual es bastante heterogénea se elaboró una planilla de puntaje, con el objeto de lograr la mayor equidad posible al momento de valuar las mejoras en base a calidad constructiva, materiales utilizados, instalaciones, etc. de la cual surgen seis diferentes categorías entre las cuales podrán quedar comprendidas las mejoras edilicias destinadas a viviendas, oficinas, comercios, etc. (Cat. A hasta Cat. F). Respecto a las construcciones destinadas a depósito, industrias, galpones, etc. se establecieron tres diferentes categorías (Cat. G hasta Cat. I). A cada una de estas categorías con su rango de puntaje, le corresponderá entonces un valor del m<sup>2</sup> según los valores actuales de mercado:

a) Mejoras destinadas a viviendas, oficinas, comercios, etc.

CATEGORIA A= 93 a 87 ptos. = 4.100 \$/m <sup>2</sup>
CATEGORIA B= 86 a 73 ptos. = 3.800 \$/m <sup>2</sup>
CATEGORIA C= 72 a 64 ptos. = 3.500 \$/m <sup>2</sup>
CATEGORIA D= 63 a 50 ptos. = 2.700 \$/m <sup>2</sup>
CATEGORIA E= 49 a 41 ptos. = 2.100 \$/m <sup>2</sup>
CATEGORIA F= 40 a 20 ptos. = 1.500 \$/m <sup>2</sup>

b) Mejoras destinadas a depósitos, industrias, galpones, etc.

CATEGORIA G = más de 75 ptos. = 3.500 \$/m <sup>2</sup>
CATEGORIA H= 75 a 65 ptos. = 2.500 \$/m <sup>2</sup>

CATEGORIA I = menos de 65 ptos. = 1.800 \$/m <sup>2</sup>
---

Se propone a la repartición elaborar un software donde se tengan en cuenta todos los valores expresados en las planillas, a efectos de poder conocer en el transcurso de los años la cantidad de m<sup>2</sup> cubiertos según las características constructivas, la cantidad de viviendas que poseen servicios (gas, agua, luz, etc.) Y en las zonas que están ubicadas las mismas con el objeto de aplicar políticas de urbanizaciones para mejorar la calidad de vida de lo habitantes en las zonas que no cuenten con servicios básicos.

**2. Confección de planillas para declaración y categorización de mejoras urbanas. Redacción de instrucciones.**

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

### 2 a. Inspección de Mejoras

Antes de iniciar cualquier inspección de mejoras, el perito, en caso de que existan planos constructivos, debe realizar un estudio detallado, de tal manera que le permita obtener, previamente, un detalle pormenorizado sobre cimientos, estructura, mampostería, pisos, cielos, techos, etc.

El procedimiento a seguir para llevar a cabo la inspección de mejoras es el siguiente:

- Verificar el tipo de la construcción
- Su estado de conservación y vida probable
- Calidad de los materiales
- Adaptabilidad a diversos destinos
- Acabados

Debe prestarse atención particular a:

Estructura

Paredes

Pisos

Cielorrasos

Techos

Instalaciones eléctricas y artefactos de iluminación

Instalaciones sanitarias

Departamentos o aposentos

Herrajes, acabados y equipos especiales

Funcionalidad:

Edad y estado

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Es importante que quien realiza la inspección efectúe una minuciosa inspección tanto de las construcciones como de las instalaciones existentes, y anote todos los detalles que considere necesarios para una buena descripción y valoración de ellas.

De ser necesario, podrá confeccionarse un croquis en donde se indiquen las medidas que faciliten determinar el área constructiva.

### **2b. Confección de planillas para declaración y categorización de mejoras urbanas. Redacción de instrucciones.**

Se elaboró una planilla, denominada **planilla de valuación 1 (V1)** teniendo en cuenta tres segmentos que caracterizan a una mejora urbana:

- Estructura gruesa: muros, cubierta (techos) pisos y cielorrasos.
  
- Estructura fina: acabado de muros interiores, acabado de muros exteriores y revestimiento de locales sanitarios
  
- Servicios e instalaciones con que cuenta la mejora urbana: calefacción, instalaciones sanitarias e instalaciones eléctricas.

También se agrega el estado de conservación y el año de construcción, a efectos de poder utilizar éstos datos para depreciar el valor de la construcción, según su antigüedad y estado, de acuerdo a la tabla de Ross-Heidecke.

Respetando la incidencia del valor del m<sup>2</sup> cubierto en los tres segmentos mencionados anteriormente, se le otorgó a cada ítem un número empírico para mantener la equidad entre la diferencia de los materiales utilizados.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

De manera ágil y sencilla, observando el tipo de construcción a evaluar, rápidamente se podrá llenar la planilla, marcando en la misma el tipo de materiales utilizados en dicha construcción.

### PLANILLAS DE VALUACIÓN: FORMULARIOS V1 y V2

A cada elemento integrante de los distintos segmentos considerados se le asignó un valor numérico (en forma empírica) que representa la influencia que dicho elemento tiene en el valor final de la mejora.

SEGMENTO:	PUNTOS
<b>ESTRUCTURA SISMORESISTENTE</b>	
Hormigón Armado	10
Metálicas especiales	09
Metálicas estandarizadas	08
Entramado de Madera	07
Madera	07
Premoldeada	06
<b>MUROS</b>	
Vidrios Laminados	10
Bloques de hormigón	06
Ladrillo cerámico	07
Perfilería Galvanizada	06
Madera	04

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Otros 03

### **CUBIERTA**

Tejas 10

Chapa trapezoidal prepintada 09

Chapa ondulada prepintada 08

Chapa sin pintar 07

Fibro cemento 06

Termopanel 05

Cartón alquitranado 04

Otros 05

### **PISOS**

Mármol 10

Porcellanato 10

Madera Tarugada 08

Cerámico 08

Calcáreo 07

Flotante 07

Cemento alisado 06

Baldosa vinílica 06

### **CIELORRASOS**

Placas de yeso 07

Revoque fino 07

Metálicos suspendidos 07

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Aplicado a la cal	07
Plaquimbre	06
Machimbre	06
Madera terciados	05
Otros	03

### ACABADO DE MUROS INTERIORES

Fino a la cal	06
Placa de yeso	06
Machimbre	05
Maderas finas	05
Empapelados	04
Aglomerado	04
Revoque grueso	02
Otros	01

### ACABADO DE MUROS EXTERIORES

Ladrillo a la vista	06
Piedra laja o similar	06
Madera de la zona	06
Placa cementicia	05
Revoque fino	05
Chapa prepintada	05
Chapa sin pintar	04
Hardboard	04
Tingladillo	03

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Recasco	03
Terciado	03
Otros	02

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

### AMOBLIAMIENTO DE COCINA

Mesada de granito o mármol	05
Mesada de acero inoxidable	04
Mesada de cerámico	03
Mesada de cemento alisado	02
Cocina a leña	01
Otros	01
No tiene	00

### AMOBLIAMIENTO DE COCINA (para depósitos, industrias o galpones)

Cocina - comedor para el personal	05
Buffet – comedor para oficinistas	04
Office	03

### EQUIPAMIENTO DE BAÑO

Sauna completo	06
Hidromasaje	05
Artefactos completos	04
Vanitory	03
Inodoro (sin bidet)	02
Otros	01
Letrina	01
No tiene	00

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

### **EQUIPAMIENTO DE BAÑO (para depósitos, industrias o galpones)**

Mingitorios instalados (con 50% de inodoros)	04
Mingitorios instalados (con 20% de inodoros)	03
Mingitorios canaleta o inodoros	02
Mingitorios sin inodoros	01

### **REVESTIMIENTO DE LOCALES SANITARIOS**

Porcellanato	06
Cerámicos decorados	05
Cerámicos comunes	05
Azulejos	04
Cemento alisado	03
Plásticos	03
Otros	02
No Tiene	00

### **CARPINTERIAS**

PVC	06
Aluminio	05
Madera hecha a medida	05
Metálica	05
De placa	04
Madera estandarizadas	04
Otros	03
No Tiene	00

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

### CALEFACCIÓN

Central interior	05
Central exterior	03
Calefactores a gas natural	02
Calefactores eléctricos	02
Calefactores con gas envasado	01
Calefacción a leña o similar	01
Otros	01
No Tiene	00

### INSTALACIÓN SANITARIA

Cañería de bronce revestida	03
Desagües de PVC	02
Cañerías de PVC	02
Grifería Artesanal	02
Grifería estándar	02
Cañería de hierro galvanizado	01
Grifería de plásticos	01
No Tiene	00

### INSTALACION ELECTRICA

Grupo electrógeno suplementario	04
Sistema central inteligente	03

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Portero Eléctrico	02
3 o mas bocas y tomas por local	02
Instalación eléctrica exterior	02
Instalación embutida	02
1 boca y toma por local	01
Instalación a la vista	01

La sumatoria de los valores parciales obtenidos arroja un puntaje resultante para las mejoras del inmueble considerado. Según el puntaje resultante se lo encuadrará en alguna de las seis categorías establecidas.

### **INSTRUCCIONES**

Para el llenado de la planilla, se deberá observar detenidamente el tipo de construcción y su estado. El año de construcción se podrá obtener de expedientes obrantes en el municipio respectivo o por carácter de declaración jurada del propietario, pudiendo la D.P.C. de oficio verificar éstos datos.

Se llenarán tantos formularios V1 por inmueble, como diferentes tipos de construcciones existan, ya sea por diferencia de materiales o de años de construcción.

Si existen dos viviendas en la misma parcela, que utilizan el baño y/o cocina de una sola de ellas, se considerará para ambas construcciones.

# CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Los datos contenidos en el **formulario V1** serán luego volcados al **formulario V2** (que será para uso exclusivo de la Dirección General de Catastro e Información Territorial) donde constarán los valores del m2 para las diferentes categorías.

 Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur República Argentina MINISTERIO DE ECONOMIA SECRETARIA DE INGRESOS PUBLICOS Y COORDINACION FISCAL SUBSECRETARIA DE CATASTRO PROVINCIAL DIRECCION GENERAL DE CATASTRO e INFORMACION TERRITORIAL		<b>VALUACION INMOBILIARIA</b>					<b>FORMULARIO V1</b>				
		EDIFICIO DESTINADO A: VIVIENDA, CASA DE ALQUILER, HOTELES, SANATORIOS, ASOC. GREMALES Y PROFESIONALES, NEGOCIOS, GARAGES PRIVADOS O DESTINOS SIMILARES. INDUSTRIAS, GALPONES, DEPOSITOS, ETC.									
		Departamento									
		Seccion:	Macizo:	Parcela:							
		Domicilio:		Poligono:							
<b>ESTRUCTURA SISMORESISTENTE</b>	Hormigon Armado	10	Metálicas especiales	9	Metálicas estandarizadas	8	Entramado de Madera	7	Agua caliente		
	Madera	7	Premoldeada	6					Cloacas		
<b>MURO</b>	Vidrios laminados	10	Bloques	6	Ladrillo cerámico	7	Madera	4	Luz eléctrica		
	Perfilería Galvanizada	6	Termopaneles	5	Otros	5			Gas natural		
<b>CUBIERTA</b>	Tejas	10	Chapa trapezoidal prepintada	9	Chapa ondulada prepintada	8	Chapa sin pintar	7	Telefono/ Internet		
	Fibrocemento	6	Termopanel	5	Carton alquitranado	4	Otros	3	TV Cable		
<b>PISOS</b>	Porcellanato	10	Mármol	10	Madera Tarugada	8	Cerámico	8	Estar-Comedor		
	Calcareao	7	Flotante	7	Cemento alisado	6	Baldosa vinílica	6	Cantidad de dormitorios		
<b>CIELORRASOS</b>	Placas de yeso	7	Revoque fino	7	Metálicos suspendidos	7	Aplicado a la cal	7	Cantidad de plantas		
	Plaquimbre	6	Machimbre	6	Madera terciados	5	Otros	3	Cantidad de baños		
<b>ACABADO DE MUROS INTERIORES</b>	Fino a la cal	6	Placa de yeso	6	Maderas finas	6	Machimbre	5	<b>AÑO DE CONSTRUCCION</b>		
	Empapelados	4	Aglomerado	4	Revoque Gueso	3	Otros	2	<b>SUP. CUBIERTA</b>		
<b>ACABADO DE MUROS EXTERIORES</b>	Ladrillo a la vista	6	Piedra laja o similar	6	Madera de la zona	6	Placa cementicia	5	<b>SUP. SEMICUBIERTA</b>		
	Revoque fino	5	Chapa prepintada	5	Chapa sin pintar	4	Hardboard	4	<b>TOTAL SUP. CUBIERTA</b>		
	Tingladrillo	3	Recasco	3	Terciado	3	Otros	2	<b>ESTADO DE CONSERVACION</b>		
<b>AMOBILIAMIENTO COCINA</b>	Bajomesada madera fina	5	Mesada de granito o mármol	5	Mesada de acero inoxidable	4	Mesada de cerámico	3	<b>CODIGO DE USO</b>		
	Mesada de cement. alisado	2	Cocina a leña	1	Otros	1	No tiene	0			
<b>EQUIPAMIENTO BAÑO</b>	Sauna completo	6	Hidromasaje	5	Artefactos completos	4	Vanitory	3			
	Inodoro (sin bidet)	2	Otros	1	Letrina	0	No tiene	0			
<b>REVESTIMIENTO DE LOCALES SANITARIOS</b>	Porcellanato	6	Cerámicos decorados	5	Cemento alisado	3	Cerámicos comunes	5			
	Azulejos	4	Plásticos	3	Otros	3	No tiene	0			
<b>CARPINTERIAS</b>	PVC	6	Aluminio	5	Madera hecha a medida	5	Metálica	5			
	De placa	4	Madera estandarizadas	4	Otros	3	No tiene	0			



**3. Confección de planillas para codificación de usos de mejoras edilicias urbanas y rurales. Redacción de Instrucciones.**

**CODIGOS DE USOS DE MEJORAS EDILICIAS**

Se proponen los siguientes códigos a asignar a las mejoras edilicias consideradas, el código corresponderá a la actividad principal que se desarrolle en el inmueble a evaluar y será consignado en el espacio destinado a tal efecto, en el formulario de valuación de mejoras V1

**a) VIVIENDA - COMERCIO - OFICINA**

- 1 Acuario
- 2 Agencia de Lotería (Loto, Quini, Prode, etc.)
- 3 Agencia de Turismo
- 4 Alojamiento, Albergue Transitorio
- 5 Asilo - Hogar
- 6 Autódromo
- 7 Bancos-Entidades Financieras
- 8 Bar - Billar - Buffets - Café - Pub - Cervecería
- 9 Baulera (Sólo para PH)
- 10 Biblioteca
- 11 Boite - Club Nocturno - Boliche - Cabaret - Disco
- 12 Bowling
- 13 Camping
- 14 Campo de Deportes - Polideportivo
- 15 Cancha de Fútbol 5 (Cubierta)
- 16 Cancha de Paddle (Cubierta)
- 17 Carnicería - Verdulería
- 18 Carpintería
- 19 Casa de juego (Casino - Hipódromo - Bingo)
- 20 Casa de Fotografía
- 21 Casa de Fotografía con laboratorio de revelado
- 22 Casa de baños - Sauna
- 23 Cementerio
- 24 Centro Comercial - Shopping
- 25 Cine - Autocine
- 26 Club Deportivo
- 27 Cochera (Sólo para PH)
- 28 Cochería - Sala Velatória
- 29 Colonia de Vacaciones
- 30 Consultorio médico privado
- 31 Corralón
- 32 Countrie
- 33 Cuartel
- 34 Depósito
- 35 Despensa
- 36 Establ. de Enseñanza Oficial (Prim-Sec-Terc-Facult)
- 37 Establ. de Enseñanza Privada (Idem anterior)
- 38 Establ. de seguridad(Bomberos Policía)

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- 39 Establ. Penales y correccionales
- 40 Estación Aérea
- 41 Estación de servicio
- 42 Estación ferroviaria
- 43 Estadio ó Microestadio (Deportes - Espect.)
- 44 Estudio profesional
- 45 Farmacia
- 46 Feria persa
- 47 Ferretería y/o Pinturería
- 48 Florería
- 49 Galería de Arte
- 50 Galería Comercial
- 51 Garaje comercial
- 52 Geriátrico
- 53 Gimnasio
- 54 Heladería sin elaboración
- 55 Hospital Público
- 56 Hotel - Motel
- 57 Instit. beneficencia pública (fundaciones)
- 58 Instituto cultural (Idiomas - computación)
- 59 Kiosco - Maxi rubro - Drugstore
- 60 Laborat. de Análisis (Clin. - Bromatol - Farma)
- 61 Lavadero automático (autos)
- 62 Librería
- 63 Locales de ventas de Calzado
- 64 Locales de ventas de Ropa
- 65 Loc. de vta. de art. p/ el Hogar (muebl, elect.)
- 66 Locales comerciales no Incl. en otras cat.
- 67 Mercado
- 68 Museo Público
- 69 Mutual
- 70 Oficina Privada
- 71 Oficina Pública Municipal
- 72 Ofic. Publ. Nacional, Embaj. y Consulados
- 73 Oficina Pública Provincial
- 74 Panadería - Confitería sin elaboración
- 75 Parque de exposiciones
- 76 Parque de diversiones
- 77 Peluquería
- 78 Pescadería
- 79 Pileta priv. Natación o clubes
- 80 Pizzería
- 81 Playa de estacionamiento
- 82 Plaza - Parque
- 83 Remisería

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- 84 Restaurant - Cantina
- 85 Rotisería
- 86 Sala de entretenimientos (Video Game)
- 87 Salón de eventos (Actos-Baile-Fiesta-Exposiciones)
- 88 Salón de Belleza
- 89 Sanatorio ó Policlínico privado
- 90 Sede de partido político
- 91 Sede Social (Club - Asociaciones - etc.)
- 92 Servicios de emergencias
- 93 Sindicato
- 94 Sociedad de Fomento
- 95 Supermercado
- 96 Taller de chapa y pintura
- 97 Taller de lavado-limp,-planchado de ropa-Lavarop.
- 98 Taller mecánico - gomería
- 99 Teatro - Auditorio
- 100 Televisora - Radiodifusora
- 101 Templo - Iglesia - Congregación religiosa
- 102 Terminal ó Estación de Ómnibus
- 103 Tintorería
- 104 Tornería
- 105 Veterinaria
- 106 Vivero
- 107 Vivienda
- 108 Vivienda y comercio
- 109 Vivienda c/ Industria

### ***b) ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES***

- 110 Aserradero
- 111 Curtiembre
- 112 Fábrica de bebidas
- 113 Fábrica de caños y otros prod. de hormigón
- 114 Fábrica de cerámicas
- 115 Fábrica de helados
- 116 Fábrica de jabón
- 117 Fábrica de productos lácteos pasteur e Ind. leche
- 118 Fábrica de papel
- 119 Fábrica de pastas alimenticias
- 120 Fábrica de pinturas, esmaltes y barnices
- 121 Fábrica de productos farmacéuticos
- 122 Fábrica de productos de electricidad
- 123 Fábrica de productos electrónicos
- 124 Fábrica de prod. de cuero (marroq.)
- 125 Fábrica de soda
- 126 Fábrica de vidrios y cristales

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- 127 Fábrica metalúrgica
- 128 Fábrica de agua lavandina
- 129 Frigorífico
- 130 Imprenta
- 131 Inds. Textiles (Teñ Hil Estamp etc.)
- 132 Lavadero Industrial
- 133 Locales industriales no Incl. en otras cat.
- 134 Matadero
- 135 Panadería con elaboración
- 136 Peladores Industriales
- 137 Planta de elaboración de hormigón
- 138 Taller de teñido
- 139 Tambo
- 140 Baldío
- 141 Callejón comunero
- 142 Pasaje

**4. Propuesta de segmentación de mejoras urbanas según distintas calidades de construcción y materiales utilizados.**

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- a) **Mejoras destinadas a viviendas, oficinas, comercios, etc.** Se generaron seis categorías:

**Categoría A:** están incluidas en ésta categoría aquellas construcciones realizadas con los materiales de mayor calidad que posee la provincia. Comprende un rango de puntaje entre 93 y 87 puntos.



**Categoría B:** están incluidas en ésta categoría construcciones realizadas con materiales de buena calidad y terminaciones. Comprende un rango de puntaje entre 86 y 73 puntos.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES



**Categoría C:** están incluidas en ésta categoría construcciones de una calidad superior a las realizadas por el Instituto Provincial de la Vivienda. Comprende un rango de puntaje entre 72 a 64 puntos.



**Categoría D:** están incluidas en ésta categoría construcciones de tipo social, similares a las ejecutadas por el Instituto Provincial de la Vivienda. Comprende un rango de 63 a 50 puntos.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES



**Categoría E:** están incluidas en ésta categoría construcciones de tipo modestas, con terminaciones standard. Comprende un rango de 49 a 41 puntos.



## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

**Categoría F:** están incluidas en ésta categoría construcciones de tipo precarias. Comprende un rango de 40 puntos, o menos.



A cada una de estas categorías con su rango de puntaje, basado en la calidad de los materiales utilizados, le corresponde un valor del m<sup>2</sup> según los valores actuales de mercado establecidos en el punto anterior 1b, Determinación de valores unitarios básicos de mejoras urbanas, según destinos, tipos y características, de acuerdo a los costos corrientes de las mismas

a) Mejoras destinadas a viviendas, oficinas, comercios, etc.

CATEGORIA A= 93 a 87 ptos. = 4.100	\$/m <sup>2</sup>
CATEGORIA B= 86 a 73 ptos. = 3.800	\$/m <sup>2</sup>
CATEGORIA C= 72 a 64 ptos. = 3.500	\$/m <sup>2</sup>
CATEGORIA D= 63 a 50 ptos. = 2.700	\$/m <sup>2</sup>

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

CATEGORIA E= 49 a 41 ptos. = 2.100 \$/m <sup>2</sup>
CATEGORIA F= 40 a 20 ptos. = 1.500 \$/m <sup>2</sup>

b) Mejoras destinadas a depósitos, industrias, galpones, etc.

CATEGORIA G = más de 75 ptos. = 3.500 \$/m <sup>2</sup>
CATEGORIA H= 75 a 65 ptos. = 2.500 \$/m <sup>2</sup>
CATEGORIA I = menos de 65 ptos. = 1.800 \$/m <sup>2</sup>

De ésta manera obtendremos el valor de las mejoras detectadas en una parcela, según el tipo de materiales utilizados en las mismas. Al valor que corresponda para el metro cuadrado de construcción (según la categoría resultante) se lo multiplicará por la superficie cubierta de la propiedad, obteniendo de éste modo el valor de las mejoras.

**5 PROPUESTA DE CRITERIOS DE DEPRECIACIÓN DE  
MEJORAS URBANAS SEGÚN ANTIGUEDAD,  
FUNCIONALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN DE  
LAS CONSTRUCCIONES**

**PROPUESTA DE CRITERIOS DE DEPRECIACIÓN DE MEJORAS URBANAS SEGÚN ANTIGUEDAD, FUNCIONALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES**

**Depreciación:** se denomina de ésta manera a aquellos factores o influencias que inciden sobre las propiedades (terrenos y mejoras) ocasionando pérdidas de valor o de atracción por la misma y por lo tanto disminución de su precio. No puede ser recuperada con gastos de mantenimiento.

La depreciación es la pérdida del valor que ha sufrido una mejora durante su tiempo de servicio hasta la fecha de la valuación, ya sea por el paso del tiempo, desgaste por uso, cambios en su entorno barrial, obsolescencia y/o daños, etc.

Pueden considerarse tres causas principales de depreciación:

- a) Caída en desuso o depreciación económica
- b) Caída en desuso funcional
- c) Deterioro físico

**ESQUEMA DE DEPRECIACION**



### Definiciones

#### **Vida Útil**

**La vida útil, duración o vida probable** se define como el tiempo transcurrido desde la habilitación de una mejora edilicia (casa, edificio, galpón, etc.) hasta la fecha futura de su retiro.

#### **Expectancia de Vida**

**La expectancia** de vida es el tiempo a transcurrir desde la fecha de la tasación hasta la fecha futura de su retiro. Al realizar la tasación se estimará la expectancia de vida de las mejoras, teniendo en cuenta las refacciones, ampliaciones, remodelaciones, fallas, estado vegetativo, etc., que incidan en su vida útil.

#### **Edad del Edificio**

**La edad** es el tiempo transcurrido desde la habilitación de la mejora hasta la fecha de la tasación.

#### **Valor Residual**

**El valor residual** es el valor de los materiales que puedan todavía ser utilizados al momento del retiro o demolición o de la mejora (estimado a la fecha de la tasación).

#### **Valor de Reposición**

**El valor de reposición** es el valor a nuevo de la mejora a tasar.

#### **Valor Actual**

**El valor actual** es el valor de reposición menos la depreciación total por antigüedad, estado, uso y funcionalidad.

### Depreciación por edad

La acción del tiempo produce alteraciones en los valores de las mejoras edilicias. En general las desvalorizan, aunque existen algunos bienes materiales que acrecientan su valor al aumentar la edad, por ejemplo, mejoras forestales, inmuebles y objetos históricos, cuadros, esculturas, etc.

### Depreciación lineal

Si la desvalorización se acentuara uniformemente, un diagrama representativo sería una recta, en la cual el incremento de depreciación "D" es constante y se tendría una ecuación lineal del tipo:

$$D = (E/V) \times Vnd \qquad Vnd = VR - Vr$$

Donde:

**D** = Depreciación      **Vnd** = Valor Nuevo Depreciable

**E** = Edad              **VR** = Valor de Reposición o Valor a Nuevo (Vn)

**V** = Vida Util         **Vr** = Valor residual

### Depreciación según Kuentzle

De acuerdo a ciertos especialistas en la materia, esto en general, no sucede así (la depreciación no es lineal) por lo cual se han establecido fórmulas más apropiadas, una de éstas debida al Arquitecto George Kuentzle, es una fórmula cuadrática que representa una parábola de segundo grado, en la que el autor ha considerado que la pérdida de valor es menor en los primeros años de vida del bien y aumenta con el correr del tiempo.

Muchos peritos utilizan ésta fórmula para el cálculo de la depreciación de unidades sujetas a las acciones dinámicas. La representación de la fórmula de Kuentzle, es la siguiente:

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

$$D = (E/V)^2 \times Vnd$$

### Fórmula de Ross

La fórmula de Ross es la media aritmética de los valores dados por los métodos de la línea recta y de Kuentzle y tiene la forma:

$$D = \frac{1}{2} [(E/V) + (E/V)^2] \times Vnd$$

Para determinar el valor de la mejora con esta metodología se utiliza la siguiente fórmula:

$$Vm = Scub \times Vuc \times Ca$$

Donde:

**Vm** = Valor de la mejora

**Scub** = Superficie cubierta en m<sup>2</sup>

**Ca** = Coeficiente de antigüedad de Ross =  $[1 - (0,5 \times Vnd \times ((E/V) + (E^2/V^2)))]$

**Vnd** = Valor nuevo depreciable en por ciento

**E** = Edad de la mejora

**V** = Vida útil

Con esa fórmula se obtiene el valor de la construcción depreciada solamente por la edad.

### **Aplicación de la FORMULA DE ROSS**

Para determinar el valor de la mejora con esta metodología se utiliza la siguiente fórmula

$$Vm = Scub \times Vuc \times Ca$$

Donde:

**Vm** = Valor de la mejora - **Scub** = Superficie cubierta en m<sup>2</sup> - **Vuc** = Vida útil

**Ca** = Coeficiente de antigüedad de Ross =  $[1 - (0,5 \times Vnd \times ((E/V) + (E^2/V^2)))]$

**Vnd** = Valor nuevo depreciable en por ciento - **E** = Edad de la mejora

Con ésta fórmula se obtiene el valor de la construcción depreciada solamente por la edad.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Para obtener el valor final de la mejora, se debe determinar el estado de conservación de la misma, el cuál depende de lo bien o mal que se haya mantenido a lo largo de los años vividos.

Del análisis realizado se debe evaluar la inversión que se debe realizar para dejar la mejora en buen estado de uso (por ejemplo: si existe humedad en los ambientes la inversión necesaria para solucionar las pérdidas en el sistema de redes de agua, arreglar los revoques, pintura en mal estado, etc.).

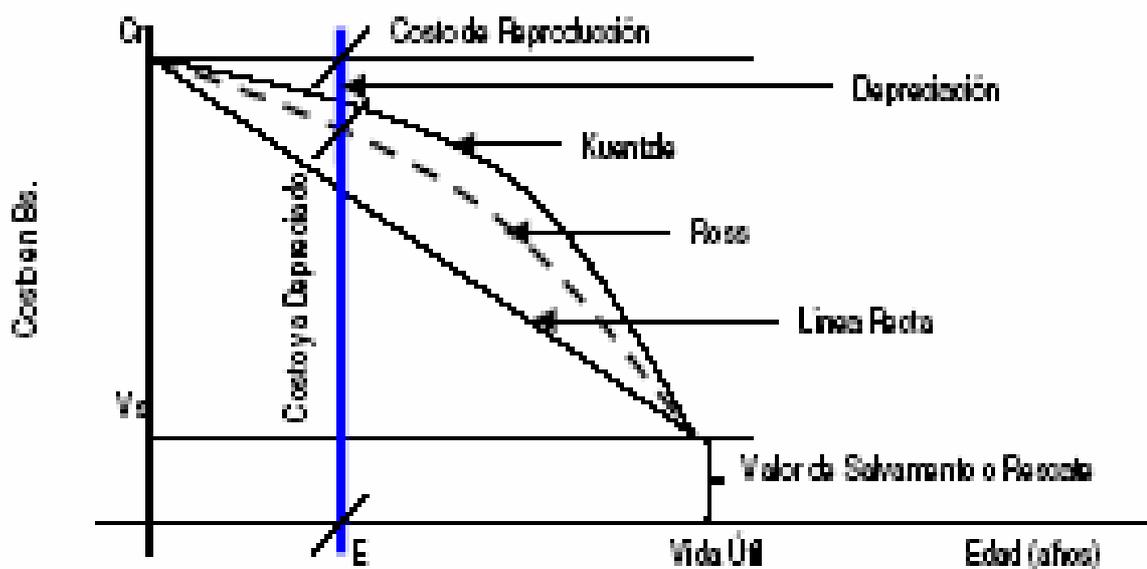
$$VM = Vm - G$$

Donde: **VM** = Valor final de la mejora      **Vm** = Valor de la mejora castigada por edad

**G** = Gastos necesarios para dejar la mejora en estado de uso.

### Interpretación de la depreciación

#### Interpretación Gráfica de la Depreciación



## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

### Criterio de Ross - Heidecke

El criterio de depreciación más utilizado es el de **Ross – Heidecke**, que asocia el criterio de Ross, que tiene en cuenta la depreciación normal por edad del edificio, con el criterio de Heideck que tiene en cuenta el estado de conservación del mismo, mediante una tabla que tiene en cuenta cinco grados de conservación:

**Estado 1:** Nuevo o muy bueno

**Estado 2:** Regular, con conservación normal

**Estado 3:** Necesitado de reparaciones sencillas

**Estado 4:** Necesitado de reparaciones importantes

**Estado 5:** Estado de demolición

### Fórmula Ross - Heideck

La fórmula utilizada es la siguiente:

$$VA = VR - (VR - Vr) \times K$$

Donde:

**VA** : Valor Actual

**VR** : Valor de Reposición a nuevo

**Vr** : Valor residual

**K** : Coeficiente que tiene en cuenta edad y estado del edificio

### Estados del Edificio

Para encontrar **K** existen tablas de doble entrada que, en función del porcentaje de vida transcurrida y del estado del edificio, dan su valor, pero teniendo en cuenta 9 estados, cada uno con porcentajes, fijados por Heidecke que provienen de la experimentación y la observación de numerosas tasaciones y el intercambio de experiencia. Los números que expresan esos porcentajes pertenecen a una curva denominada cicloide.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

**Los estados y sus porcentajes son los siguientes:**

Coeficiente ( C ) de Heidecke		
Estado 1	Nuevo	0,00%
Estado 1,5	Entre nuevo y regular	0,32%
Estado 2	Regular	2,52%
Estado 2,5	Entre regular y reparaciones sencillas	8,09%
Estado 3	Reparaciones sencillas	18,10%
Estado 3,5	Entre reparaciones sencillas e importantes	33,20%
Estado 4	Reparaciones importantes	52,60%
Estado 4,5	Entre reparaciones importantes y sin valor	75,20%
Estado 5	Sin Valor	100,00%

**Tabla de Ross-Heidecke Original:**

%	EXC	MB	MB a B	B	B a R	R	R a M	M	MM
0	0,00000	0,00032	0,02520	0,08090	0,18100	0,33200	0,52600	0,75200	1,00000
1	0,00505	0,00537	0,03010	0,08550	0,18510	0,33540	0,52840	0,75320	1,00000
2	0,01020	0,01052	0,03510	0,09030	0,18940	0,33890	0,53090	0,75450	1,00000
3	0,01545	0,01577	0,04030	0,95100	0,19370	0,34230	0,53340	0,75580	1,00000
4	0,02080	0,02111	0,04550	0,10000	0,19800	0,34590	0,53590	0,75710	1,00000
5	0,02625	0,02656	0,05080	0,10500	0,20250	0,34950	0,53840	0,75850	1,00000
6	0,03180	0,03211	0,05620	0,11010	0,20700	0,35320	0,54110	0,75990	1,00000
7	0,03745	0,03776	0,06170	0,11530	0,21170	0,35700	0,54380	0,76130	1,00000
8	0,04320	0,04351	0,06730	0,12060	0,21640	0,36090	0,54650	0,76270	1,00000
9	0,04905	0,04935	0,07300	0,12600	0,22120	0,36480	0,54930	0,76410	1,00000
10	0,05500	0,05530	0,07880	0,13150	0,22600	0,36870	0,55210	0,76560	1,00000
11	0,06105	0,06135	0,08470	0,13700	0,23100	0,37270	0,55490	0,76710	1,00000
12	0,06720	0,06750	0,09070	0,14270	0,23610	0,37680	0,55780	0,76860	1,00000
13	0,07345	0,07375	0,09680	0,14840	0,24120	0,38100	0,56080	0,77020	1,00000
14	0,07980	0,08009	0,10300	0,15420	0,24630	0,38520	0,56380	0,77180	1,00000
15	0,08625	0,08654	0,10930	0,16020	0,25160	0,38950	0,56690	0,77340	1,00000
16	0,09280	0,09309	0,11570	0,16620	0,25700	0,39390	0,57000	0,77500	1,00000
17	0,09945	0,09974	0,12220	0,17230	0,26250	0,39840	0,57310	0,77660	1,00000
18	0,10620	0,10649	0,12870	0,17850	0,26800	0,40290	0,57630	0,77830	1,00000
19	0,11305	0,11333	0,13540	0,18480	0,27360	0,40750	0,57960	0,78000	1,00000
20	0,12000	0,12028	0,14220	0,19120	0,27930	0,41220	0,58290	0,78170	1,00000
21	0,12705	0,12733	0,14910	0,19770	0,28510	0,41690	0,58620	0,78350	1,00000
22	0,13420	0,13448	0,15600	0,20420	0,29090	0,42160	0,58960	0,78530	1,00000
23	0,14145	0,14173	0,16310	0,21090	0,29680	0,42650	0,59300	0,78710	1,00000
24	0,14880	0,14907	0,17030	0,21770	0,30280	0,43140	0,59650	0,78890	1,00000
25	0,15625	0,15652	0,17750	0,22450	0,30890	0,43640	0,60000	0,79070	1,00000

A efectos de poder trabajar con el **VALOR RESIDUAL** que se le asigne a la mejora, conviene utilizar las tablas de Ross-Heidecke modificadas, que se consignan a continuación. Eligiendo Valor residual = 10 % (1º tabla) o Valor Residual = 5% (2º tabla)

# CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Tabla de ROSS - HEIDECHE Modificada ( VA = VR * COEF.) con Vr = 10 %									
ESTADO DE CONSERVACION									
E/Vu	Excelente	Muy Bueno	Muy Bueno a Bueno	Bueno	Bueno a Regular	Regular	Regular a Malo	Malo	Muy Malo
%	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00	4,50	5,00
0	1,00000	0,99971	0,97732	0,92719	0,83710	0,70120	0,52660	0,32320	0,10000
1	0,99546	0,99517	0,97289	0,92301	0,83338	0,69816	0,52445	0,32207	0,10000
2	0,99082	0,99053	0,96837	0,91875	0,82958	0,69507	0,52225	0,32092	0,10000
3	0,98610	0,98581	0,96377	0,91441	0,82571	0,69191	0,52001	0,31975	0,10000
4	0,98128	0,98100	0,95907	0,90998	0,82177	0,68870	0,51773	0,31856	0,10000
5	0,97638	0,97609	0,95429	0,90548	0,81775	0,68542	0,51540	0,31734	0,10000
6	0,97138	0,97110	0,94942	0,90089	0,81366	0,68208	0,51303	0,31610	0,10000
7	0,96630	0,96602	0,94446	0,89621	0,80950	0,67869	0,51062	0,31484	0,10000
8	0,96112	0,96084	0,93942	0,89146	0,80526	0,67523	0,50817	0,31356	0,10000
9	0,95586	0,95558	0,93429	0,88662	0,80095	0,67171	0,50568	0,31225	0,10000
10	0,95050	0,95023	0,92907	0,88169	0,79656	0,66813	0,50314	0,31092	0,10000
11	0,94506	0,94478	0,92376	0,87669	0,79210	0,66450	0,50056	0,30957	0,10000
12	0,93952	0,93925	0,91836	0,87160	0,78757	0,66080	0,49793	0,30820	0,10000
13	0,93390	0,93363	0,91288	0,86643	0,78296	0,65704	0,49527	0,30681	0,10000
14	0,92818	0,92791	0,90731	0,86118	0,77828	0,65322	0,49256	0,30539	0,10000
15	0,92238	0,92211	0,90165	0,85584	0,77353	0,64935	0,48981	0,30395	0,10000
16	0,91648	0,91622	0,89590	0,85043	0,76870	0,64541	0,48701	0,30249	0,10000
17	0,91050	0,91024	0,89007	0,84493	0,76380	0,64141	0,48417	0,30100	0,10000
18	0,90442	0,90416	0,88415	0,83934	0,75882	0,63735	0,48130	0,29950	0,10000
19	0,89826	0,89800	0,87814	0,83368	0,75377	0,63323	0,47837	0,29797	0,10000
20	0,89200	0,89175	0,87204	0,82793	0,74865	0,62906	0,47541	0,29642	0,10000
21	0,88566	0,88540	0,86586	0,82210	0,74345	0,62482	0,47240	0,29484	0,10000
22	0,87922	0,87897	0,85958	0,81618	0,73818	0,62052	0,46935	0,29325	0,10000
23	0,87270	0,87245	0,85322	0,81018	0,73284	0,61616	0,46626	0,29163	0,10000
24	0,86608	0,86583	0,84677	0,80410	0,72742	0,61174	0,46312	0,28999	0,10000
25	0,85938	0,85913	0,84024	0,79794	0,72193	0,60726	0,45994	0,28833	0,10000
26	0,85258	0,85234	0,83361	0,79170	0,71636	0,60272	0,45672	0,28664	0,10000
27	0,84570	0,84546	0,82690	0,78537	0,71072	0,59812	0,45346	0,28493	0,10000
28	0,83872	0,83848	0,82010	0,77896	0,70501	0,59346	0,45015	0,28320	0,10000
29	0,83166	0,83142	0,81322	0,77246	0,69923	0,58875	0,44680	0,28145	0,10000
30	0,82450	0,82427	0,80624	0,76589	0,69337	0,58397	0,44341	0,27968	0,10000
31	0,81726	0,81703	0,79918	0,75923	0,68743	0,57913	0,43998	0,27788	0,10000
32	0,80992	0,80969	0,79203	0,75249	0,68142	0,57423	0,43650	0,27606	0,10000
33	0,80250	0,80227	0,78479	0,74566	0,67534	0,56927	0,43298	0,27422	0,10000
34	0,79498	0,79476	0,77747	0,73876	0,66919	0,56425	0,42942	0,27236	0,10000
35	0,78738	0,78716	0,77005	0,73177	0,66296	0,55917	0,42582	0,27047	0,10000
36	0,77968	0,77946	0,76255	0,72469	0,65666	0,55403	0,42217	0,26856	0,10000
37	0,77190	0,77168	0,75496	0,71754	0,65028	0,54883	0,41848	0,26663	0,10000
38	0,76402	0,76381	0,74729	0,71030	0,64383	0,54357	0,41475	0,26468	0,10000
39	0,75606	0,75585	0,73952	0,70298	0,63731	0,53824	0,41097	0,26270	0,10000
40	0,74800	0,74779	0,73167	0,69558	0,63071	0,53286	0,40715	0,26070	0,10000
41	0,73986	0,73965	0,72373	0,68809	0,62404	0,52742	0,40329	0,25868	0,10000
42	0,73162	0,73142	0,71570	0,68052	0,61730	0,52192	0,39939	0,25664	0,10000
43	0,72330	0,72310	0,70759	0,67287	0,61048	0,51636	0,39544	0,25458	0,10000
44	0,71488	0,71468	0,69939	0,66514	0,60359	0,51074	0,39145	0,25249	0,10000
45	0,70638	0,70618	0,69109	0,65732	0,59662	0,50506	0,38742	0,25038	0,10000
46	0,69778	0,69759	0,68272	0,64942	0,58958	0,49932	0,38335	0,24825	0,10000
47	0,68910	0,68891	0,67425	0,64144	0,58247	0,49352	0,37923	0,24610	0,10000
48	0,68032	0,68013	0,66570	0,63337	0,57528	0,48765	0,37507	0,24392	0,10000
49	0,67146	0,67127	0,65705	0,62522	0,56802	0,48173	0,37087	0,24172	0,10000
50	0,66250	0,66232	0,64833	0,61699	0,56069	0,47575	0,36663	0,23950	0,10000

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

<b>Tabla de ROSS - HEIDECHE Modificada ( VA = VR * COEF. )</b>									
<b>con Vr = 10 %</b>									
<b>ESTADO DE CONSERVACION</b>									
<b>E/Vu</b>	<b>Excelente</b>	<b>Muy Bueno</b>	<b>Muy Bueno a Bueno</b>	<b>Bueno</b>	<b>Bueno a Regular</b>	<b>Regular</b>	<b>Regular a Malo</b>	<b>Malo</b>	<b>Muy Malo</b>
<b>%</b>	<b>1,00</b>	<b>1,50</b>	<b>2,00</b>	<b>2,50</b>	<b>3,00</b>	<b>3,50</b>	<b>4,00</b>	<b>4,50</b>	<b>5,00</b>
51	0,65346	0,65328	0,63951	0,60868	0,55328	0,46971	0,36234	0,23726	0,10000
52	0,64432	0,64415	0,63060	0,60028	0,54580	0,46361	0,35801	0,23499	0,10000
53	0,63510	0,63492	0,62161	0,59181	0,53824	0,45744	0,35364	0,23270	0,10000
54	0,62578	0,62561	0,61253	0,58324	0,53061	0,45122	0,34922	0,23039	0,10000
55	0,61638	0,61621	0,60336	0,57460	0,52291	0,44494	0,34476	0,22806	0,10000
56	0,60688	0,60672	0,59411	0,56587	0,51513	0,43860	0,34026	0,22571	0,10000
57	0,59730	0,59714	0,58476	0,55706	0,50728	0,43219	0,33572	0,22333	0,10000
58	0,58762	0,58746	0,57533	0,54817	0,49936	0,42573	0,33113	0,22093	0,10000
59	0,57786	0,57770	0,56581	0,53920	0,49136	0,41921	0,32650	0,21851	0,10000
60	0,56800	0,56785	0,55621	0,53014	0,48329	0,41262	0,32183	0,21606	0,10000
61	0,55806	0,55791	0,54651	0,52100	0,47515	0,40598	0,31712	0,21360	0,10000
62	0,54802	0,54788	0,53673	0,51178	0,46693	0,39928	0,31236	0,21111	0,10000
63	0,53790	0,53775	0,52686	0,50247	0,45864	0,39251	0,30756	0,20860	0,10000
64	0,52768	0,52754	0,51690	0,49308	0,45027	0,38569	0,30272	0,20606	0,10000
65	0,51738	0,51724	0,50686	0,48361	0,44183	0,37881	0,29784	0,20351	0,10000
66	0,50698	0,50685	0,49672	0,47406	0,43332	0,37186	0,29291	0,20093	0,10000
67	0,49650	0,49637	0,48650	0,46442	0,42473	0,36486	0,28794	0,19833	0,10000
68	0,48592	0,48580	0,47619	0,45470	0,41607	0,35779	0,28293	0,19571	0,10000
69	0,47526	0,47513	0,46580	0,44490	0,40733	0,35067	0,27787	0,19306	0,10000
70	0,46450	0,46438	0,45531	0,43501	0,39853	0,34349	0,27277	0,19040	0,10000
71	0,45366	0,45354	0,44474	0,42504	0,38964	0,33624	0,26763	0,18771	0,10000
72	0,44272	0,44261	0,43408	0,41499	0,38069	0,32894	0,26245	0,18499	0,10000
73	0,43170	0,43159	0,42334	0,40486	0,37166	0,32157	0,25722	0,18226	0,10000
74	0,42058	0,42048	0,41250	0,39465	0,36256	0,31415	0,25195	0,17950	0,10000
75	0,40938	0,40928	0,40158	0,38435	0,35338	0,30666	0,24664	0,17673	0,10000
76	0,39808	0,39798	0,39057	0,37397	0,34413	0,29912	0,24129	0,17392	0,10000
77	0,38670	0,38660	0,37947	0,36350	0,33480	0,29151	0,23589	0,17110	0,10000
78	0,37522	0,37513	0,36828	0,35295	0,32541	0,28385	0,23045	0,16825	0,10000
79	0,36366	0,36357	0,35701	0,34233	0,31593	0,27612	0,22497	0,16539	0,10000
80	0,35200	0,35192	0,34565	0,33161	0,30639	0,26834	0,21945	0,16250	0,10000
81	0,34026	0,34018	0,33420	0,32082	0,29677	0,26049	0,21388	0,15958	0,10000
82	0,32842	0,32835	0,32266	0,30994	0,28708	0,25258	0,20827	0,15665	0,10000
83	0,31650	0,31643	0,31104	0,29898	0,27731	0,24462	0,20262	0,15369	0,10000
84	0,30448	0,30441	0,29933	0,28794	0,26747	0,23659	0,19692	0,15071	0,10000
85	0,29238	0,29231	0,28753	0,27681	0,25756	0,22851	0,19119	0,14771	0,10000
86	0,28018	0,28012	0,27564	0,26560	0,24757	0,22036	0,18541	0,14468	0,10000
87	0,26790	0,26784	0,26366	0,25431	0,23751	0,21215	0,17958	0,14164	0,10000
88	0,25552	0,25547	0,25160	0,24294	0,22737	0,20389	0,17372	0,13857	0,10000
89	0,24306	0,24301	0,23945	0,23148	0,21716	0,19556	0,16781	0,13548	0,10000
90	0,23050	0,23046	0,22721	0,21994	0,20688	0,18717	0,16186	0,13236	0,10000
91	0,21786	0,21782	0,21489	0,20832	0,19652	0,17873	0,15586	0,12923	0,10000
92	0,20512	0,20509	0,20247	0,19662	0,18609	0,17022	0,14983	0,12607	0,10000
93	0,19230	0,19227	0,18997	0,18483	0,17559	0,16165	0,14375	0,12289	0,10000
94	0,17938	0,17935	0,17738	0,17296	0,16501	0,15303	0,13763	0,11969	0,10000
95	0,16638	0,16635	0,16470	0,16101	0,15436	0,14434	0,13146	0,11646	0,10000
96	0,15328	0,15326	0,15194	0,14897	0,14364	0,13559	0,12525	0,11321	0,10000
97	0,14010	0,14008	0,13908	0,13685	0,13284	0,12678	0,11901	0,10994	0,10000
98	0,12682	0,12681	0,12614	0,12465	0,12197	0,11792	0,11271	0,10665	0,10000
99	0,11346	0,11345	0,11312	0,11237	0,11102	0,10899	0,10638	0,10334	0,10000
100	0,10000	0,10000	0,10000	0,10000	0,10000	0,10000	0,10000	0,10000	0,10000

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Tabla de ROSS - HEIDECKE Modificada ( VA = VR * COEF. )									con Vr = 5 %
ESTADO DE CONSERVACION									
E/Vu	Excelente	Muy Bueno	Muy Bueno a Bueno	Bueno	Bueno a Regular	Regular	Regular a Malo	Malo	Muy Malo
%	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00	4,50	5,00
0	1,00000	0,99970	0,97606	0,92315	0,82805	0,68460	0,50030	0,28560	0,05000
1	0,99520	0,99490	0,97138	0,91874	0,82412	0,68140	0,49803	0,28441	0,05000
2	0,99031	0,99001	0,96661	0,91424	0,82011	0,67813	0,49571	0,28320	0,05000
3	0,98532	0,98502	0,96175	0,90965	0,81603	0,67480	0,49334	0,28196	0,05000
4	0,98024	0,97994	0,95680	0,90498	0,81187	0,67140	0,49093	0,28070	0,05000
5	0,97506	0,97477	0,95175	0,90022	0,80763	0,66794	0,48848	0,27942	0,05000
6	0,96979	0,96950	0,94661	0,89538	0,80331	0,66442	0,48598	0,27811	0,05000
7	0,96442	0,96413	0,94138	0,89045	0,79891	0,66083	0,48344	0,27678	0,05000
8	0,95896	0,95867	0,93605	0,88543	0,79444	0,65719	0,48085	0,27542	0,05000
9	0,95340	0,95311	0,93064	0,88032	0,78989	0,65347	0,47821	0,27404	0,05000
10	0,94775	0,94746	0,92513	0,87512	0,78526	0,64970	0,47553	0,27264	0,05000
11	0,94200	0,94172	0,91952	0,86984	0,78055	0,64586	0,47281	0,27122	0,05000
12	0,93616	0,93588	0,91383	0,86447	0,77577	0,64195	0,47004	0,26977	0,05000
13	0,93022	0,92994	0,90804	0,85901	0,77090	0,63799	0,46723	0,26830	0,05000
14	0,92419	0,92391	0,90216	0,85347	0,76596	0,63396	0,46437	0,26680	0,05000
15	0,91806	0,91778	0,89619	0,84784	0,76094	0,62987	0,46146	0,26528	0,05000
16	0,91184	0,91156	0,89012	0,84212	0,75585	0,62571	0,45851	0,26374	0,05000
17	0,90552	0,90525	0,88396	0,83631	0,75067	0,62149	0,45552	0,26217	0,05000
18	0,89911	0,89884	0,87771	0,83042	0,74542	0,61721	0,45248	0,26058	0,05000
19	0,89260	0,89233	0,87137	0,82444	0,74009	0,61286	0,44939	0,25897	0,05000
20	0,88600	0,88573	0,86493	0,81837	0,73468	0,60845	0,44626	0,25733	0,05000
21	0,87930	0,87904	0,85840	0,81221	0,72920	0,60397	0,44309	0,25567	0,05000
22	0,87251	0,87225	0,85178	0,80597	0,72364	0,59944	0,43987	0,25398	0,05000
23	0,86562	0,86536	0,84507	0,79964	0,71799	0,59484	0,43661	0,25227	0,05000
24	0,85864	0,85838	0,83826	0,79322	0,71228	0,59017	0,43330	0,25054	0,05000
25	0,85156	0,85131	0,83136	0,78672	0,70648	0,58544	0,42994	0,24879	0,05000
26	0,84439	0,84414	0,82437	0,78012	0,70061	0,58065	0,42654	0,24701	0,05000
27	0,83712	0,83687	0,81729	0,77344	0,69465	0,57580	0,42310	0,24521	0,05000
28	0,82976	0,82951	0,81011	0,76668	0,68862	0,57088	0,41961	0,24338	0,05000
29	0,82230	0,82206	0,80284	0,75982	0,68252	0,56590	0,41607	0,24153	0,05000
30	0,81475	0,81451	0,79548	0,75288	0,67633	0,56085	0,41249	0,23966	0,05000
31	0,80710	0,80686	0,78802	0,74585	0,67007	0,55574	0,40887	0,23776	0,05000
32	0,79936	0,79912	0,78048	0,73874	0,66373	0,55057	0,40520	0,23584	0,05000
33	0,79152	0,79129	0,77284	0,73153	0,65731	0,54534	0,40148	0,23390	0,05000
34	0,78359	0,78336	0,76510	0,72424	0,65081	0,54004	0,39772	0,23193	0,05000
35	0,77556	0,77533	0,75728	0,71686	0,64424	0,53468	0,39392	0,22994	0,05000
36	0,76744	0,76721	0,74936	0,70940	0,63758	0,52925	0,39007	0,22793	0,05000
37	0,75922	0,75900	0,74135	0,70185	0,63085	0,52376	0,38617	0,22589	0,05000
38	0,75091	0,75069	0,73325	0,69421	0,62405	0,51821	0,38223	0,22383	0,05000
39	0,74250	0,74228	0,72505	0,68648	0,61716	0,51259	0,37825	0,22174	0,05000
40	0,73400	0,73378	0,71676	0,67866	0,61020	0,50691	0,37422	0,21963	0,05000
41	0,72540	0,72519	0,70838	0,67076	0,60315	0,50117	0,37014	0,21750	0,05000
42	0,71671	0,71650	0,69991	0,66277	0,59604	0,49536	0,36602	0,21534	0,05000
43	0,70792	0,70771	0,69134	0,65470	0,58884	0,48949	0,36186	0,21316	0,05000
44	0,69904	0,69883	0,68268	0,64653	0,58156	0,48356	0,35764	0,21096	0,05000
45	0,69006	0,68986	0,67393	0,63828	0,57421	0,47756	0,35339	0,20874	0,05000
46	0,68099	0,68079	0,66509	0,62994	0,56678	0,47150	0,34909	0,20649	0,05000
47	0,67182	0,67162	0,65615	0,62152	0,55927	0,46538	0,34474	0,20421	0,05000
48	0,66256	0,66236	0,64712	0,61300	0,55169	0,45919	0,34035	0,20191	0,05000
49	0,65320	0,65301	0,63800	0,60440	0,54402	0,45294	0,33592	0,19959	0,05000
50	0,64375	0,64356	0,62879	0,59572	0,53628	0,44663	0,33144	0,19725	0,05000

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Tabka de ROSS - HEIDECKE Modificada ( VA = VR * COEF. )									
con Vr = 5 %									
ESTADO DE CONSERVACION									
E/Vu	Excelente	Muy Bueno	Muy Bueno a Bueno	Bueno	Bueno a Regular	Regular	Regular a Malo	Malo	Muy Malo
%	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00	4,50	5,00
51	0,63420	0,63402	0,61948	0,58694	0,52846	0,44025	0,32691	0,19488	0,05000
52	0,62456	0,62438	0,61008	0,57808	0,52056	0,43381	0,32234	0,19249	0,05000
53	0,61482	0,61464	0,60059	0,56913	0,51259	0,42730	0,31773	0,19008	0,05000
54	0,60499	0,60481	0,59100	0,56009	0,50454	0,42073	0,31307	0,18764	0,05000
55	0,59506	0,59489	0,58133	0,55097	0,49641	0,41410	0,30836	0,18518	0,05000
56	0,58504	0,58487	0,57156	0,54176	0,48820	0,40741	0,30361	0,18269	0,05000
57	0,57492	0,57475	0,56169	0,53246	0,47991	0,40065	0,29881	0,18018	0,05000
58	0,56471	0,56455	0,55174	0,52307	0,47155	0,39383	0,29397	0,17765	0,05000
59	0,55440	0,55424	0,54169	0,51360	0,46311	0,38694	0,28909	0,17509	0,05000
60	0,54400	0,54384	0,53155	0,50404	0,45459	0,37999	0,28416	0,17251	0,05000
61	0,53350	0,53335	0,52132	0,49439	0,44599	0,37298	0,27918	0,16991	0,05000
62	0,52291	0,52276	0,51099	0,48465	0,43731	0,36590	0,27416	0,16728	0,05000
63	0,51222	0,51207	0,50057	0,47483	0,42856	0,35876	0,26909	0,16463	0,05000
64	0,50144	0,50130	0,49006	0,46492	0,41973	0,35156	0,26398	0,16196	0,05000
65	0,49056	0,49042	0,47946	0,45492	0,41082	0,34430	0,25883	0,15926	0,05000
66	0,47959	0,47945	0,46876	0,44484	0,40183	0,33697	0,25363	0,15654	0,05000
67	0,46852	0,46839	0,45798	0,43466	0,39277	0,32957	0,24838	0,15379	0,05000
68	0,45736	0,45723	0,44709	0,42440	0,38363	0,32212	0,24309	0,15103	0,05000
69	0,44610	0,44598	0,43612	0,41406	0,37441	0,31460	0,23775	0,14823	0,05000
70	0,43475	0,43463	0,42505	0,40362	0,36511	0,30701	0,23237	0,14542	0,05000
71	0,42330	0,42318	0,41390	0,39310	0,35573	0,29937	0,22695	0,14258	0,05000
72	0,41176	0,41164	0,40264	0,38249	0,34628	0,29166	0,22147	0,13972	0,05000
73	0,40012	0,40001	0,39130	0,37180	0,33675	0,28388	0,21596	0,13683	0,05000
74	0,38839	0,38828	0,37986	0,36101	0,32714	0,27604	0,21040	0,13392	0,05000
75	0,37656	0,37646	0,36833	0,35014	0,31745	0,26814	0,20479	0,13099	0,05000
76	0,36464	0,36454	0,35671	0,33919	0,30769	0,26018	0,19914	0,12803	0,05000
77	0,35262	0,35253	0,34500	0,32814	0,29785	0,25215	0,19344	0,12505	0,05000
78	0,34051	0,34042	0,33319	0,31701	0,28793	0,24406	0,18770	0,12205	0,05000
79	0,32830	0,32821	0,32129	0,30579	0,27793	0,23591	0,18192	0,11902	0,05000
80	0,31600	0,31591	0,30930	0,29448	0,26785	0,22769	0,17608	0,11597	0,05000
81	0,30360	0,30352	0,29721	0,28309	0,25770	0,21941	0,17021	0,11289	0,05000
82	0,29111	0,29103	0,28503	0,27160	0,24747	0,21106	0,16429	0,10980	0,05000
83	0,27852	0,27845	0,27276	0,26004	0,23716	0,20265	0,15832	0,10667	0,05000
84	0,26584	0,26577	0,26040	0,24838	0,22677	0,19418	0,15231	0,10353	0,05000
85	0,25306	0,25300	0,24795	0,23663	0,21631	0,18565	0,14625	0,10036	0,05000
86	0,24019	0,24013	0,23540	0,22480	0,20577	0,17705	0,14015	0,09717	0,05000
87	0,22722	0,22717	0,22276	0,21289	0,19515	0,16838	0,13400	0,09395	0,05000
88	0,21416	0,21411	0,21002	0,20088	0,18445	0,15966	0,12781	0,09071	0,05000
89	0,20100	0,20095	0,19720	0,18879	0,17367	0,15087	0,12158	0,08745	0,05000
90	0,18775	0,18771	0,18428	0,17661	0,16282	0,14202	0,11529	0,08416	0,05000
91	0,17440	0,17436	0,17127	0,16434	0,15189	0,13310	0,10897	0,08085	0,05000
92	0,16096	0,16092	0,15816	0,15198	0,14088	0,12412	0,10260	0,07752	0,05000
93	0,14742	0,14739	0,14497	0,13954	0,12979	0,11508	0,09618	0,07416	0,05000
94	0,13379	0,13376	0,13168	0,12701	0,11862	0,10597	0,08972	0,07078	0,05000
95	0,12006	0,12004	0,11830	0,11439	0,10738	0,09680	0,08321	0,06738	0,05000
96	0,10624	0,10622	0,10482	0,10169	0,09606	0,08757	0,07666	0,06395	0,05000
97	0,09232	0,09231	0,09126	0,08890	0,08466	0,07827	0,07006	0,06050	0,05000
98	0,07831	0,07830	0,07760	0,07602	0,07319	0,06891	0,06342	0,05702	0,05000
99	0,06420	0,06420	0,06384	0,06305	0,06163	0,05949	0,05673	0,05352	0,05000
100	0,05000	0,05000	0,05000	0,05000	0,05000	0,05000	0,05000	0,05000	0,05000

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

### Ejemplo de uso de las Tablas de Ross – Heidecke

#### Datos de la mejora:

Sup. Cubierta = 100 m<sup>2</sup>

Valor de la mejora \$ 1.000/m<sup>2</sup>

Edad = 14 años

Vida Util = 70 años

Valor residual = 10 % de Valor de Reposición

Estado = 2,5 (Bueno)

#### Con tabla original:

Se ingresa en la 1<sup>o</sup> columna con E/Vu (%) = 14 años/70 años = 0,20 = 20%

Estado= Bueno

Obtenemos k= 0.19120

De acuerdo a lo anterior, el valor Actual (VA) será:

$$VA = VR - (VR - Vr) \times k =$$

$$VA = \$ 100.000 \quad Vr = \$ 10.000 \quad k = 0,19120$$

$$VA = 100.000 - (100.000 - 10.000) \times 0,19120 = \$ 82.792$$

#### Con Tabla modificada: utilizaremos la 1<sup>o</sup> Tabla (Valor Residual = 10%)

Se ingresa en la 1<sup>o</sup> columna con E/Vu (%) = 14 años/70 años = 0,20 = 20%

Estado= 2,5 (Bueno)

Obtenemos C= 0,82793

El Valor actual que obtendremos será:

$$VA = VR \times c = 100.000 \times 0,82793 = \$ 82.793$$

**EJEMPLOS DE DETERMINACIÓN DE PUNTAJE -  
CATEGORIA y DETERMINACION DE VALUACION FISCAL**

**EJEMPLOS DE DETERMINACION DE PUNTAJE Y CATEGORÍA:**

A efectos de poder apreciar la diferencia entre los actuales valores fiscales de los inmuebles urbanos de la provincia y los valores más adecuados (o cercanos) al actual valor de mercado de las propiedades, se adjuntan algunos ejemplos (tomados al azar) en los que se ha determinado el nuevo valor fiscal que se obtendría a partir del presente trabajo y también se consigna el actual valor fiscal que obviamente es mucho menor, ya que no se corresponde con los actuales valores de mercado de las propiedades.

**Si bien no es tema del presente estudio, pero se sugiere a efectos de no generar críticas entre los contribuyentes, que se readecúen las alícuotas a aplicar para la determinación del impuesto inmobiliario, dado que al poder trabajar con valores de valuación fiscal cercanos a los de mercado, de mantenerse las actuales alícuotas se generaran aumentos desmedidos en el impuesto en cuestión.**

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

### Caso nº 1:

Nomenclatura catastral:

**Depto. Ushuaia – Sección B – Macizo 30 – Parcela 12**

Ubicación: Kuanip entre Karukinka y Vera

#### **a) Valor terreno libre de mejoras:**

Superficie del terreno: 300,00m<sup>2</sup>

Valor según zonificación: 811,00 \$/m<sup>2</sup>

Valor Tierra= Superficie del terreno x Valor según zonificación

**Valor Tierra= 300,00m<sup>2</sup> x \$811,00= \$ 243.300,00**

#### **b) Valor mejoras edilicias**

Superficie cubierta: 114,00m<sup>2</sup>

Cálculo de la depreciación por edad y estado de la construcción:

Puntaje: 65 ptos.- Cat. C - Valor m<sup>2</sup> de construcción (VR) = 3500 \$/m<sup>2</sup>

Año construcc. 1978 (Edad= 33 años, Vida útil= 70 años) Estado 2.5 (Bueno)

Según tabla modificada de Ross-Heidecke con Vr=10% y E/V %= 47

Obtenemos C= 0.64144

$$Va = VR \times C = \$ 3.500 \times 0.64144 = \$ 2245.04$$

Valor Mejora= Vactual x Sup. cubierta = 2245.04 \$/m<sup>2</sup> x 114 m<sup>2</sup> = \$ 255.934

Valor Fiscal Actual según ley 118/78= \$ 25.548,60

\*\*\*

**Valor Fiscal Total= [Valor Tierra + Valor Mejora] x 0,80**

Valor Fiscal= [\$243.300 + \$255.934] x 0,80

**Valor Fiscal= \$399.387,20**

Valor Fiscal Actual según ley 118/78= \$ 88.370,59

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida  
e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MINISTERIO DE ECONOMIA  
SECRETARIA DE INGRESOS PUBLICOS Y COORDINACION FISCAL  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO PROVINCIAL  
DIRECCION GENERAL DE CATASTRO  
e INFORMACION TERRITORIAL

VALUACION INMOBILIARIA

EDIFICIO DESTINADO A: VIVIENDA, CASA DE ALQUILER, HOTELES, SANATORIOS, ASOC. GREMALES Y PROFESIONALES,  
NEGOCIOS, GARAGES PRIVADOS O DESTINOS SIMILARES. INDUSTRIAS, GALPONES, DEPOSITOS, ETC.

FORMULARIO

Departamento: Ushuaia

Seccion: B

Macizo: 30

Parcela: 12

Domicilio: Kuanip entre Karukinka y Vera

Poligono: A

ESTRUCTURA SISMORESISTENTE	Hormigon Armado	10	Metalicas especiales	9	Metalicas estandarizadas	8	Entramado de Madera	7	10
	Madera	7	Premoldeada	6					
MURO	Vidrios laminados	10	Bloques	10	Ladrillo ceramico	9	Madera	8	6
	Ladrillo de vidrio	8	Temopaneles	7	Otros	6			
CUBIERTA	Tejas	10	Chapa trapezoidal prepintada	9	Chapa ondulada prepintada	9	Chapa sin pintar	8	7
	Fibrocemento	7	Temopanel	7	Carton alquitranado	6	Otros	5	
PISOS	Porcellanato	10	Marmol	10	Madera Tarugada	8	Alfombra	8	8
	Calcarea	8	Flotante	7	Cemento alisado	6	Baldosa vinilica	6	
CIELORRASOS	Placas de yeso	7	Revoque fino	7	Metalicos suspendidos	7	Aplicado a la cal	7	5
	Plaquimbre	6	Machimbre	6	Madera terciados	6	Otros	3	
ACABADO DE MUROS INTERIORES	Fino a la cal	6	Placa de yeso	6	Machimbre	6	Maderas finas	5	6
	Empapelados	4	Aglomerado	4	Sin revoque	3	Otros	2	
ACABADO DE MUROS EXTERIORES	Ladrillo a la vista	6	Piedra laja o similar	6	Madera de la zona	6	Placa cementicia	5	5
	Revoque fino	5	Chapa prepintada	5	Chapa sin pintar	4	Hardboard	4	
	Tingladrillo	3	Recasco	3	Terciado	3	Otros	2	
AMOBILIAMIENTO COCINA	Bajomesada madera fina	5	Mesada de granito o marmol	5	Mesada de acero inoxidable	4	Mesada de ceramico	3	4
	Mesada de cement. alisado	2	Cocina a leña	1	Otros	1	No tiene	0	
EQUIPAMIENTO BAÑO	Sauna completo	6	Hidromasaje	5	Artefactos completos	4	Vanitory	3	4
	Inodoro (sin bidet)	2	Otros	1	Letrina	0	No tiene	0	
REVESTIMIENTO DE LOCALES SANITARIOS	Porcellanato	6	Ceramicos decorados	5	Cemento alisado	5	Ceramicos comunes	5	5
	Azulejos	4	Plasticos	3	Otros	3	No tiene	0	
CARPINTERIAS	PVC	6	Aluminio	5	Madera hecha a medida	5	Metallica	5	5
	De placa	4	Madera estandarizadas	4	Otros	3	No tiene	0	
CALEFACCION	Central interior	5	Central exterior	3	Calefactores a gas natural	2	Calefactores electricos	2	2
	Calefactores con gas envasado	1	Calefaccion a leña o similar	1	Otros	1	No tiene	0	
INSTALACION SANITARIA	Cañeria de bronce revestida	3	Desagües de PVC	2	Cañerias de PVC	2	Griferia Artesanal	2	2
	Griferia estandar	2	Cañeria de hierro galvanizado	1	Griferia de plasticos	1	No tiene	0	
INSTALACION ELECTRICA	Sistema central inteligente	3	Portero Electrico	2	3 o mas bocas y tomas por local	2	2 o mas bocas de TV/ TE	2	2
	Instalación eléctrica exterior	2	Instalación embutida	2	1 boca y toma por local	1	Instalación a la vista	1	
							<b>TOTAL</b>	<b>71</b>	
							<b>CATEGORIA</b>	<b>C</b>	

	SI	NO
Agua caliente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cloacas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Luz electrica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gas natural	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefono/ Internet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TV Cable	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Estar-Comedor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cantidad de dormitorios	3	
Cantidad de plantas	1	
Cantidad de baños	2	

AÑO DE CONSTRUCCION	1978
SUP. CUBIERTA	113,95
SUP. SEMICUBIERTA	-
TOTAL SUP. CUBIERTA	113,95
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO
CODIGO DE USO	



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES



## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

NOTA: se observan fotografías de la propiedad considerada en el caso N°1, ubicada en calle Kuanip, entre Vera y Karukinka.

### Caso nº 2:

Nomenclatura catastral:

**Depto. Ushuaia – Sección B – Macizo 30 – Parcela 11**

Ubicación: Kuanip entre Karukinka y Vera

#### **a) Valor terreno libre de mejoras:**

Superficie del terreno: 300,00m<sup>2</sup>

Valor según zonificación: 811,00 \$/m<sup>2</sup>

Valor Tierra= Superficie del terreno x Valor según zonificación

**Valor Tierra= 300,00m<sup>2</sup> x \$811,00= \$ 243.300,00**

#### **b) Valor mejoras edilicias**

Superficie cubierta: 181,00m<sup>2</sup>

Cálculo de la depreciación por edad y estado de la construcción:

Puntaje: 72 ptos.- Cat. C - Valor m<sup>2</sup> de construcción (VR) = 3500 \$/m<sup>2</sup>

Año construcc. 1987 (Edad= 24 años, Vida útil= 70 años) Estado 2.5 (Bueno)

Según tabla modificada de Ross-Heidecke con Vr=10% y E/V %= 34

Obtenemos C= 0.73876

$V_a = VR \times C = \$ 3.500 \times 0.73876 = \$ 2585.66$

Valor Mejora= Vactual x Sup. Cub.= 2585,66 \$/m<sup>2</sup> x 181 m<sup>2</sup> = \$ 468.004,46

Valor Fiscal Actual según ley 118/78= \$ 25.548,60

\*\*\*

**Valor Fiscal Total= [Valor Tierra + Valor Mejora] x 0,80**

**CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

Valor Fiscal= [\$243.300 + \$468004,46] x 0,80

**Valor Fiscal= \$569.043,57**

 <p>Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur República Argentina MINISTERIO DE ECONOMÍA SECRETARÍA DE INGRESOS PÚBLICOS Y COORDINACIÓN FISCAL SUBSECRETARÍA DE CATASTRO PROVINCIAL DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO e INFORMACIÓN TERRITORIAL</p>	<p>Valor Fiscal actual según ley 11878 = \$ 84.432,20</p> <h2 style="margin:0;">VALUACIÓN INMOBILIARIA</h2> <p>EDIFICIO DESTINADO A: VIVIENDA, CASA DE ALQUILER, HOTELES, SANATORIOS, ASOC. GREMIALES Y PROFESIONALES, NEGOCIOS, GARAGES PRIVADOS O DESTINOS SIMILARES. INDUSTRIAS, GALPONES, DEPOSITOS, ETC.</p> <p>Departamento: Ushuaia</p> <p>Seccion: B      Macizo: 30      Parcela: 11</p> <p>Domicilio: Kuanip entre Karukinka y Vera      Poligono: A</p>	<h3 style="margin:0;">FORMULARIO V1</h3>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2" style="text-align: right;">SI NO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2"><b>ESTRUCTURA SISMORESISTENTE</b></td> <td>Hormigon Armado</td> <td>10</td> <td>Metalicas especiales</td> <td>9</td> <td>Metalicas estandarizadas</td> <td>8</td> <td>Entramado de Madera</td> <td>7</td> <td>10</td> <td>Agua caliente</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Madera</td> <td>7</td> <td>Premoldeada</td> <td>6</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Cloacas</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td rowspan="2"><b>MURO</b></td> <td>Vidrios laminados</td> <td>10</td> <td>Bloques</td> <td>6</td> <td>Ladrillo ceramico</td> <td>7</td> <td>Madera</td> <td>4</td> <td>6</td> <td>Luz electrica</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Perfileria Galvanizada</td> <td>6</td> <td>Termopaneles</td> <td>5</td> <td>Otros</td> <td>5</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Gas natural</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td rowspan="2"><b>CUBIERTA</b></td> <td>Tejas</td> <td>10</td> <td>Chapa trapezoidal prepintada</td> <td>9</td> <td>Chapa ondulada prepintada</td> <td>8</td> <td>Chapa sin pintar</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>Telefono/ Internet</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Fibrocemento</td> <td>6</td> <td>Termopanel</td> <td>5</td> <td>Carton alquitranado</td> <td>4</td> <td>Otros</td> <td>3</td> <td></td> <td>TV Cable</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td rowspan="2"><b>PISOS</b></td> <td>Porcellanato</td> <td>10</td> <td>Marmol</td> <td>10</td> <td>Madera Tarugada</td> <td>8</td> <td>Cerámico</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>Estar-Comedor</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Calcareo</td> <td>7</td> <td>Flotante</td> <td>7</td> <td>Cemento alisado</td> <td>6</td> <td>Baldosa vinilica</td> <td>6</td> <td></td> <td>Cantidad de dormitorios</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td rowspan="2"><b>CIELORRASOS</b></td> <td>Placas de yeso</td> <td>7</td> <td>Revoque fino</td> <td>7</td> <td>Metalicos suspendidos</td> <td>7</td> <td>Aplicado a la cal</td> <td>7</td> <td>7</td> <td>Cantidad de plantas</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Plaquimbre</td> <td>6</td> <td>Machimbre</td> <td>6</td> <td>Madera terciados</td> <td>5</td> <td>Otros</td> <td>3</td> <td></td> <td>Cantidad de baños</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td rowspan="2"><b>ACABADO DE MUROS INTERIORES</b></td> <td>Fino a la cal</td> <td>6</td> <td>Placa de yeso</td> <td>6</td> <td>Maderas finas</td> <td>6</td> <td>Machimbre</td> <td>5</td> <td>4</td> <td>AÑO DE CONSTRUCCION</td> <td>1987</td> </tr> <tr> <td>Empapelados</td> <td>4</td> <td>Aglomerado</td> <td>4</td> <td>Revoque Grueso</td> <td>3</td> <td>Otros</td> <td>2</td> <td></td> <td>SUP. CUBIERTA</td> <td>181,00</td> </tr> <tr> <td rowspan="3"><b>ACABADO DE MUROS EXTERIORES</b></td> <td>Ladrillo a la vista</td> <td>6</td> <td>Piedra laja o similar</td> <td>6</td> <td>Madera de la zona</td> <td>6</td> <td>Placa cementicia</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>SUP. SEMICUBIERTA</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Revoque fino</td> <td>5</td> <td>Chapa prepintada</td> <td>5</td> <td>Chapa sin pintar</td> <td>4</td> <td>Hardboard</td> <td>4</td> <td></td> <td>TOTAL SUP. CUBIERTA</td> <td>181,00</td> </tr> <tr> <td>Tingladrillo</td> <td>3</td> <td>Recasco</td> <td>3</td> <td>Terciado</td> <td>3</td> <td>Otros</td> <td>2</td> <td></td> <td>ESTADO DE CONSERVACION</td> <td>BUENO</td> </tr> <tr> <td rowspan="2"><b>AMOBILIAMIENTO COCINA</b></td> <td>Bajomesada madera fina</td> <td>5</td> <td>Mesada de granito o marmol</td> <td>5</td> <td>Mesada de acero inoxidable</td> <td>4</td> <td>Mesada de ceramico</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>CODIGO DE USO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mesada de cement. alisado</td> <td>2</td> <td>Cocina a leña</td> <td>1</td> <td>Otros</td> <td>1</td> <td>No tiene</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2"><b>EQUIPAMIENTO BAÑO</b></td> <td>Sauna completo</td> <td>6</td> <td>Hidromasaje</td> <td>5</td> <td>Artefactos completos</td> <td>4</td> <td>Vanitory</td> <td>3</td> <td>4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Inodoro (sin bidet)</td> <td>2</td> <td>Otros</td> <td>1</td> <td>Letrina</td> <td>0</td> <td>No tiene</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2"><b>REVESTIMIENTO DE LOCALES SANITARIOS</b></td> <td>Porcellanato</td> <td>6</td> <td>Ceramicos decorados</td> <td>5</td> <td>Cemento alisado</td> <td>3</td> <td>Ceramicos comunes</td> <td>5</td> <td>4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Azulejos</td> <td>4</td> <td>Plasticos</td> <td>3</td> <td>Otros</td> <td>3</td> <td>No tiene</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2"><b>CARPINTERIAS</b></td> <td>PVC</td> <td>6</td> <td>Aluminio</td> <td>5</td> <td>Madera hecha a medida</td> <td>5</td> <td>Metalica</td> <td>5</td> <td>5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>De placa</td> <td>4</td> <td>Madera estandarizadas</td> <td>4</td> <td>Otros</td> <td>3</td> <td>No tiene</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2"><b>CALEFACCION</b></td> <td>Central interior</td> <td>5</td> <td>Central exterior</td> <td>3</td> <td>Calefactores a gas natural</td> <td>2</td> <td>Calefactores electricos</td> <td>2</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Calefactores con gas envasado</td> <td>1</td> <td>Calefaccion a leña o similar</td> <td>1</td> <td>Otros</td> <td>1</td> <td>No tiene</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2"><b>INSTALACIÓN SANITARIA</b></td> <td>Cañería de bronce revestida</td> <td>3</td> <td>Desagües de PVC</td> <td>2</td> <td>Cañerías de PVC</td> <td>2</td> <td>Grifería Artesanal</td> <td>2</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Grifería estandar</td> <td>2</td> <td>Cañería de hierro galvanizado</td> <td>1</td> <td>Grifería de plasticos</td> <td>1</td> <td>No tiene</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2"><b>INSTALACION ELECTRICA</b></td> <td>Sistema central inteligente</td> <td>3</td> <td>Portero Electrico</td> <td>2</td> <td>3 o mas bocas y tomas por local</td> <td>2</td> <td>2 o mas bocas de TV/ TE</td> <td>2</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Instalación electrica exterior</td> <td>2</td> <td>Instalación embutida</td> <td>2</td> <td>1 boca y toma por local</td> <td>1</td> <td>Instalación a la vista</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>													SI NO		<b>ESTRUCTURA SISMORESISTENTE</b>	Hormigon Armado	10	Metalicas especiales	9	Metalicas estandarizadas	8	Entramado de Madera	7	10	Agua caliente	<input type="checkbox"/>	Madera	7	Premoldeada	6						Cloacas	<input type="checkbox"/>	<b>MURO</b>	Vidrios laminados	10	Bloques	6	Ladrillo ceramico	7	Madera	4	6	Luz electrica	<input type="checkbox"/>	Perfileria Galvanizada	6	Termopaneles	5	Otros	5				Gas natural	<input type="checkbox"/>	<b>CUBIERTA</b>	Tejas	10	Chapa trapezoidal prepintada	9	Chapa ondulada prepintada	8	Chapa sin pintar	7	8	Telefono/ Internet	<input type="checkbox"/>	Fibrocemento	6	Termopanel	5	Carton alquitranado	4	Otros	3		TV Cable	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>PISOS</b>	Porcellanato	10	Marmol	10	Madera Tarugada	8	Cerámico	8	8	Estar-Comedor	<input type="checkbox"/>	Calcareo	7	Flotante	7	Cemento alisado	6	Baldosa vinilica	6		Cantidad de dormitorios	3	<b>CIELORRASOS</b>	Placas de yeso	7	Revoque fino	7	Metalicos suspendidos	7	Aplicado a la cal	7	7	Cantidad de plantas	1	Plaquimbre	6	Machimbre	6	Madera terciados	5	Otros	3		Cantidad de baños	2	<b>ACABADO DE MUROS INTERIORES</b>	Fino a la cal	6	Placa de yeso	6	Maderas finas	6	Machimbre	5	4	AÑO DE CONSTRUCCION	1987	Empapelados	4	Aglomerado	4	Revoque Grueso	3	Otros	2		SUP. CUBIERTA	181,00	<b>ACABADO DE MUROS EXTERIORES</b>	Ladrillo a la vista	6	Piedra laja o similar	6	Madera de la zona	6	Placa cementicia	5	5	SUP. SEMICUBIERTA	-	Revoque fino	5	Chapa prepintada	5	Chapa sin pintar	4	Hardboard	4		TOTAL SUP. CUBIERTA	181,00	Tingladrillo	3	Recasco	3	Terciado	3	Otros	2		ESTADO DE CONSERVACION	BUENO	<b>AMOBILIAMIENTO COCINA</b>	Bajomesada madera fina	5	Mesada de granito o marmol	5	Mesada de acero inoxidable	4	Mesada de ceramico	3	5	CODIGO DE USO		Mesada de cement. alisado	2	Cocina a leña	1	Otros	1	No tiene	0			<b>EQUIPAMIENTO BAÑO</b>	Sauna completo	6	Hidromasaje	5	Artefactos completos	4	Vanitory	3	4		Inodoro (sin bidet)	2	Otros	1	Letrina	0	No tiene	0			<b>REVESTIMIENTO DE LOCALES SANITARIOS</b>	Porcellanato	6	Ceramicos decorados	5	Cemento alisado	3	Ceramicos comunes	5	4		Azulejos	4	Plasticos	3	Otros	3	No tiene	0			<b>CARPINTERIAS</b>	PVC	6	Aluminio	5	Madera hecha a medida	5	Metalica	5	5		De placa	4	Madera estandarizadas	4	Otros	3	No tiene	0			<b>CALEFACCION</b>	Central interior	5	Central exterior	3	Calefactores a gas natural	2	Calefactores electricos	2	2		Calefactores con gas envasado	1	Calefaccion a leña o similar	1	Otros	1	No tiene	0			<b>INSTALACIÓN SANITARIA</b>	Cañería de bronce revestida	3	Desagües de PVC	2	Cañerías de PVC	2	Grifería Artesanal	2	2		Grifería estandar	2	Cañería de hierro galvanizado	1	Grifería de plasticos	1	No tiene	0			<b>INSTALACION ELECTRICA</b>	Sistema central inteligente	3	Portero Electrico	2	3 o mas bocas y tomas por local	2	2 o mas bocas de TV/ TE	2	2		Instalación electrica exterior	2	Instalación embutida	2	1 boca y toma por local	1	Instalación a la vista	1		
										SI NO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
<b>ESTRUCTURA SISMORESISTENTE</b>	Hormigon Armado	10	Metalicas especiales	9	Metalicas estandarizadas	8	Entramado de Madera	7	10	Agua caliente	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
	Madera	7	Premoldeada	6						Cloacas	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
<b>MURO</b>	Vidrios laminados	10	Bloques	6	Ladrillo ceramico	7	Madera	4	6	Luz electrica	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
	Perfileria Galvanizada	6	Termopaneles	5	Otros	5				Gas natural	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
<b>CUBIERTA</b>	Tejas	10	Chapa trapezoidal prepintada	9	Chapa ondulada prepintada	8	Chapa sin pintar	7	8	Telefono/ Internet	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
	Fibrocemento	6	Termopanel	5	Carton alquitranado	4	Otros	3		TV Cable	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
<b>PISOS</b>	Porcellanato	10	Marmol	10	Madera Tarugada	8	Cerámico	8	8	Estar-Comedor	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
	Calcareo	7	Flotante	7	Cemento alisado	6	Baldosa vinilica	6		Cantidad de dormitorios	3																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
<b>CIELORRASOS</b>	Placas de yeso	7	Revoque fino	7	Metalicos suspendidos	7	Aplicado a la cal	7	7	Cantidad de plantas	1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
	Plaquimbre	6	Machimbre	6	Madera terciados	5	Otros	3		Cantidad de baños	2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
<b>ACABADO DE MUROS INTERIORES</b>	Fino a la cal	6	Placa de yeso	6	Maderas finas	6	Machimbre	5	4	AÑO DE CONSTRUCCION	1987																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
	Empapelados	4	Aglomerado	4	Revoque Grueso	3	Otros	2		SUP. CUBIERTA	181,00																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
<b>ACABADO DE MUROS EXTERIORES</b>	Ladrillo a la vista	6	Piedra laja o similar	6	Madera de la zona	6	Placa cementicia	5	5	SUP. SEMICUBIERTA	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
	Revoque fino	5	Chapa prepintada	5	Chapa sin pintar	4	Hardboard	4		TOTAL SUP. CUBIERTA	181,00																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
	Tingladrillo	3	Recasco	3	Terciado	3	Otros	2		ESTADO DE CONSERVACION	BUENO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
<b>AMOBILIAMIENTO COCINA</b>	Bajomesada madera fina	5	Mesada de granito o marmol	5	Mesada de acero inoxidable	4	Mesada de ceramico	3	5	CODIGO DE USO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
	Mesada de cement. alisado	2	Cocina a leña	1	Otros	1	No tiene	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
<b>EQUIPAMIENTO BAÑO</b>	Sauna completo	6	Hidromasaje	5	Artefactos completos	4	Vanitory	3	4																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	Inodoro (sin bidet)	2	Otros	1	Letrina	0	No tiene	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
<b>REVESTIMIENTO DE LOCALES SANITARIOS</b>	Porcellanato	6	Ceramicos decorados	5	Cemento alisado	3	Ceramicos comunes	5	4																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	Azulejos	4	Plasticos	3	Otros	3	No tiene	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
<b>CARPINTERIAS</b>	PVC	6	Aluminio	5	Madera hecha a medida	5	Metalica	5	5																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	De placa	4	Madera estandarizadas	4	Otros	3	No tiene	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
<b>CALEFACCION</b>	Central interior	5	Central exterior	3	Calefactores a gas natural	2	Calefactores electricos	2	2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	Calefactores con gas envasado	1	Calefaccion a leña o similar	1	Otros	1	No tiene	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
<b>INSTALACIÓN SANITARIA</b>	Cañería de bronce revestida	3	Desagües de PVC	2	Cañerías de PVC	2	Grifería Artesanal	2	2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	Grifería estandar	2	Cañería de hierro galvanizado	1	Grifería de plasticos	1	No tiene	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
<b>INSTALACION ELECTRICA</b>	Sistema central inteligente	3	Portero Electrico	2	3 o mas bocas y tomas por local	2	2 o mas bocas de TV/ TE	2	2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	Instalación electrica exterior	2	Instalación embutida	2	1 boca y toma por local	1	Instalación a la vista	1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
<p>62</p> <table style="width:100%; border: none;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: right;"><b>TOTAL</b></td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"><b>72</b></td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: right;"><b>CATEGORIA</b></td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"><b>C</b></td> </tr> </table>											<b>TOTAL</b>	<b>72</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>C</b>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
<b>TOTAL</b>	<b>72</b>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
<b>CATEGORIA</b>	<b>C</b>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
<p>VALUACION FISCAL</p> <table style="border: none;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">\$ 569.043,57</td> </tr> </table>											\$ 569.043,57																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
\$ 569.043,57																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														

**CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

 <p>Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur República Argentina MINISTERIO DE ECONOMIA SECRETARIA DE INGRESOS PUBLICOS Y COORDINACION FISCAL SUBSECRETARÍA DE CATASTRO PROVINCIAL DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO e INFORMACION</p>		<b>FORMULARIO V2</b>							
		PARA USO EXCLUSIVO DE LA DIRECCION GENERAL DE CATASTRO E INFORMACION TERRITORIAL							
		<b>VALUACION INMOBILIARIA</b>							
		EDIFICIO DESTINADO A: VIVIENDA, CASA DE ALQUILER, HOTELES, SANATORIOS, ASOC. GREMIALES Y PROFESIONALES, NEGOCIOS, GARAGES PRIVADOS O DESTINOS SIMILARES. INDUSTRIAS, GALPONES, DEPOSITOS, ETC.							
		Departamento: Ushuaia							
		Seccion: B	Macizo: 30		Parcela: 11				
		Domicilio: Kuanip entre Karukinka y Vera							
		Superficie de la parcela		300,00 m <sup>2</sup>					
Poligono	Superficie cubierta total	Año de habilitacion	Estado de conservacion	Puntaje	Categoria	Valor \$/m <sup>2</sup>	Coef de Ross-Heldeck	Valuacion fiscal del poligono	
A	181,00m <sup>2</sup>	1987	Bueno	78	C	\$ 3.500	0,73876	569043,57	
Valuación Fiscal del total de las mejoras								569043,57	
<b>VALORES SEGUN CATEGORÍAS</b>									
<b>DESTINO: VIVIENDA, OFICINA Y COMERCIO</b>				<b>X</b>	Observaciones:          Lugar y fecha          Firma y Aclaracion				
CATEGORIA A= 93 a 87= 4.100,00 \$/m2									
CATEGORIA B= 86 a 73= 3.800,00 \$/m2									
CATEGORIA C= 72 a 64= 3.500,00 \$/m2									
CATEGORIA D= 63 a 50= 2.700,00 \$/m2									
CATEGORIA E= 50 a 41= 2.100,00 \$/m2									
CATEGORIA F= 40 a 20= 1.500,00 \$/m2									
<b>DESTINO: DEPOSITO, INDUSTRIA, GALPONES.</b>									
CATEGORIA G= Más de 75= 3,500,00 \$/m2									
CATEGORIA H= 75 a 65= 2,500,00 \$/m2									
CATEGORIA I= Menos de 65= 1.800,00 \$/m2									



**CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**



NOTA: se observan fotografías de la propiedad considerada en el caso N°2, ubicada en calle Kuanip, entre Vera y Karukinka.



## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

### Caso nº 3:

Nomenclatura catastral:

**Depto. Ushuaia – Sección J – Macizo 65 A – Parcela 4A**

Ubicación: Bahía Torito entre Río Almanza y Pasaje Peatonal

#### **a) Valor terreno libre de mejoras:**

Superficie del terreno: 258,00m<sup>2</sup>

Valor según zonificación: 390,00 \$/m<sup>2</sup>

Valor Tierra= Superficie del terreno x Valor según zonificación

**Valor Tierra= 258,00m<sup>2</sup> x \$390,00= \$ 100.620,00**

#### **b) Valor mejoras edilicias**

Superficie cubierta: 102,22 m<sup>2</sup>

Cálculo de la depreciación por edad y estado de la construcción:

Puntaje: 78 ptos.- Cat. B - Valor m<sup>2</sup> de construcción (VR) = 3800 \$/m<sup>2</sup>

Año const. 2010 (Edad= 01 años, Vida útil= 70 años) Est. 1.5 (Muy Bueno)

Según tabla modificada de Ross-Heidecke con Vr=10% y E/V %=1,4=1

Obtenemos C= 0.99517

$$Va = VR \times C = \$ 3.800 \times 0.99517 = \$ 3781,64$$

V. Mejora= Vact. x Sup. Cub.= 3781,64 \$/m<sup>2</sup> x 102.22 m<sup>2</sup> = \$ 386.559,85

Valor Fiscal Actual según ley 118/78= \$ 41.737

\*\*\*

**Valor Fiscal Total= [Valor Tierra + Valor Mejora] x 0,80**

Valor Fiscal= [\$100.620 + \$386.559,85] x 0,80

**Valor Fiscal= \$ 389.743,88**

Valor Fiscal Actual según ley 118/78= \$ 42.539,54

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida  
e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MINISTERIO DE ECONOMÍA  
SECRETARÍA DE INGRESOS PÚBLICOS Y COORDINACIÓN FISCAL  
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO PROVINCIAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO  
e INFORMACIÓN TERRITORIAL

VALUACION INMOBILIARIA

EDIFICIO DESTINADO A: VIVIENDA, CASA DE ALQUILER, HOTELES, SANATORIOS, ASOC. GREMALES Y PROFESIONALES,  
NEGOCIOS, GARAGES PRIVADOS O DESTINOS SIMILARES. INDUSTRIAS, GALPONES, DEPOSITOS, ETC.

FORMULARIO V1

Departamento Ushuaia

Seccion: J Macizo: 65A Parcela: 4A

Domicilio: Bahía Torito entre Río Almanza y Pje. Peat. Poligono: A

ESTRUCTURA SISMORESISTENTE	Hormigon Armado	10	Metálicas especiales	9	Metálicas estandarizadas	8	Entramado de Madera	7	9
	Madera	7	Premoldeada	6					
MURO	Vidrios laminados	10	Bloques	6	Ladrillo cerámico	7	Madera	4	6
	Perfilera Galvanizada	6	Termopaneles	5	Otros	5			
CUBIERTA	Tejas	10	Chapa trapezoidal prepintada	9	Chapa ondulada prepintada	8	Chapa sin pintar	7	9
	Fibrocemento	6	Termopanel	5	Carton alquitranado	4	Otros	3	
PISOS	Porcellanato	10	Mármol	10	Madera Tarugada	8	Cerámico	8	9
	Calcareo	7	Flotante	7	Cemento alisado	6	Baldosa vinílica	6	
CIELORRASOS	Placas de yeso	7	Revoque fino	7	Metálicos suspendidos	7	Aplicado a la cal	7	7
	Plaquímbre	6	Machimbre	6	Madera terciados	5	Otros	3	
ACABADO DE MUROS INTERIORES	Fino a la cal	6	Placa de yeso	6	Maderas finas	6	Machimbre	5	6
	Empapelados	4	Aglomerado	4	Revoque Grueso	3	Otros	2	
ACABADO DE MUROS EXTERIORES	Ladrillo a la vista	6	Piedra laja o similar	6	Madera de la zona	6	Placa cementicia	5	5
	Revoque fino	5	Chapa prepintada	5	Chapa sin pintar	4	Hardboard	4	
	Tingladrillo	3	Recasco	3	Terciado	3	Otros	2	
AMOBILIAMIENTO COCINA	Bajomesada madera fina	5	Mesada de granito o mármol	5	Mesada de acero inoxidable	4	Mesada de cerámico	3	5
	Mesada de cement. alisado	2	Cocina a leña	1	Otros	1	No tiene	0	
EQUIPAMIENTO BAÑO	Sauna completo	6	Hidromasaje	5	Artefactos completos	4	Vanitory	3	4
	Inodoro (sin bidet)	2	Otros	1	Letrina	0	No tiene	0	
REVESTIMIENTO DE LOCALES SANITARIOS	Porcellanato	6	Cerámicos decorados	5	Cemento alisado	3	Cerámicos comunes	5	5
	Azulejos	4	Plásticos	3	Otros	3	No tiene	0	
CARPINTERIAS	PVC	6	Aluminio	5	Madera hecha a medida	5	Metálica	5	5
	De placa	4	Madera estandarizadas	4	Otros	3	No tiene	0	
CALEFACCION	Central interior	5	Central exterior	3	Calefactores a gas natural	2	Calefactores eléctricos	2	5
	Calefactores con gas envasado	1	Calefaccion a leña o similar	1	Otros	1	No tiene	0	
INSTALACION SANITARIA	Cañería de bronce revestida	3	Desagües de PVC	2	Cañerías de PVC	2	Grifería Artesanal	2	2
	Grifería estandar	2	Cañería de hierro galvanizado	1	Grifería de plásticos	1	No tiene	0	
INSTALACION ELECTRICA	Sistema central inteligente	3	Portero Electrico	2	3 o mas bocas y tomas por local	2	2 o mas bocas de TV/ TE	2	2
	Instalación eléctrica exterior	2	Instalación embutida	2	1 boca y toma por local	1	Instalación a la vista	1	
<b>TOTAL</b>								<b>79</b>	
<b>CATEGORIA</b>								<b>B</b>	

	SI	NO
Agua caliente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cloacas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Luz electrica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gas natural	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefono/Internet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TV Cable	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Estar-Comedor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cantidad de dormitorios		3
Cantidad de plantas		1
Cantidad de baños		2

AÑO DE CONSTRUCCION	2010
SUP. CUBIERTA	102,22
SUP. SEMICUBIERTA	-
TOTAL SUP. CUBIERTA	102,22
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO
CODIGO DE USO	

VALUACION FISCAL  
389.743,88

FORMULARIO V2																																																																																													
PARA USO EXCLUSIVO DE LA DIRECCION GENERAL DE CATASTRO E INFORMACION TERRITORIAL																																																																																													
 <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur República Argentina MINISTERIO DE ECONOMIA SECRETARIA DE INGRESOS PUBLICOS Y COORDINACION FISCAL SUBSECRETARÍA DE CATASTRO PROVINCIAL DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO e INFORMACION TERRITORIAL</p>	<div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em; margin-bottom: 10px;">VALUACION INMOBILIARIA</div> <p style="font-size: x-small; margin-bottom: 10px;">EDIFICIO DESTINADO A: VIVIENDA, CASA DE ALQUILER, HOTELES, SANATORIOS, ASOC. GREMIALES Y PROFESIONALES, NEGOCIOS, GARAGES PRIVADOS O DESTINOS SIMILARES. INDUSTRIAS, GALPONES, DEPOSITOS, ETC.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <tr> <td colspan="3" style="padding: 2px;">Departamento: Ushuaia</td> </tr> <tr> <td style="width: 33%; padding: 2px;">Seccion: J</td> <td style="width: 33%; padding: 2px;">Macizo: 65 A</td> <td style="width: 33%; padding: 2px;">Parcela: 4a</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="padding: 2px;">Domicilio: Bahía Torito entre Río Almanza y Pje. Peat.</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 35%; padding: 2px;">Superficie de la parcela</td> <td style="padding: 2px;">258,00 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Poligono</th> <th style="width: 15%;">Superficie cubierta total</th> <th style="width: 10%;">Año de habilitacion</th> <th style="width: 15%;">Estado de conservacion</th> <th style="width: 10%;">Puntaje</th> <th style="width: 10%;">Categoria</th> <th style="width: 10%;">Valor \$/m<sup>2</sup></th> <th style="width: 10%;">Coef de Ross-Heldeck</th> <th style="width: 10%;">Valuacion fiscal del poligono</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: center;">102,22m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">2010</td> <td style="text-align: center;">Muy Bueno</td> <td style="text-align: center;">79</td> <td style="text-align: center;">B</td> <td style="text-align: center;">\$ 3.800</td> <td style="text-align: center;">0,99517</td> <td style="text-align: center;">389.743,88</td> </tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	Departamento: Ushuaia			Seccion: J	Macizo: 65 A	Parcela: 4a	Domicilio: Bahía Torito entre Río Almanza y Pje. Peat.			Superficie de la parcela	258,00 m <sup>2</sup>	Poligono	Superficie cubierta total	Año de habilitacion	Estado de conservacion	Puntaje	Categoria	Valor \$/m <sup>2</sup>	Coef de Ross-Heldeck	Valuacion fiscal del poligono	A	102,22m <sup>2</sup>	2010	Muy Bueno	79	B	\$ 3.800	0,99517	389.743,88																																																															
Departamento: Ushuaia																																																																																													
Seccion: J	Macizo: 65 A	Parcela: 4a																																																																																											
Domicilio: Bahía Torito entre Río Almanza y Pje. Peat.																																																																																													
Superficie de la parcela	258,00 m <sup>2</sup>																																																																																												
Poligono	Superficie cubierta total	Año de habilitacion	Estado de conservacion	Puntaje	Categoria	Valor \$/m <sup>2</sup>	Coef de Ross-Heldeck	Valuacion fiscal del poligono																																																																																					
A	102,22m <sup>2</sup>	2010	Muy Bueno	79	B	\$ 3.800	0,99517	389.743,88																																																																																					







NOTA: se observan fotografías de la propiedad considerada en el caso N°3, ubicada en calle Bahía Torito entre Río Almanza y Pasaje Peatonal.

**CONCLUSIÓN:** En la INTRODUCCIÓN del presente informe mencionábamos lo siguiente:

*En nuestro PRIMER INFORME a se realizó un meticuloso estudio de valores de mercado (y de otros factores) que permitieron determinar con considerable exactitud valores básicos unitarios de la tierra urbana libre de mejoras correspondiente a los municipios de Ushuaia, Río Grande y Tolhuin.*

*De nada vale hacer un perfecto estudio del valor de la tierra, si no se hace con la misma calidad la valuación de las mejoras sobre todo teniendo en cuenta que en las VALUACIONES URBANAS generalmente es más importante el valor de las mejoras que el del terreno.*

## **CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

Creemos que los casos presentados como ejemplo nos eximen de todo comentario. Contando con valores ACTUALIZADOS de la tierra libre de mejoras y de las construcciones o mejoras realizadas en los inmuebles, se podrá contar con avalúos fiscales REALES, que permitirán a la repartición catastral y a los distintos órganos de gobiernos poder ejecutar su política impositiva y planificar su accionar en base a valores del territorio, muy cercanos a los reales.

Una última consideración está referida a las alícuotas a aplicar, las que deberán adecuarse a los avalúos determinados, a efectos de no producir un impacto no deseado, en los contribuyentes.

## **EL CATASTRO**

### 2.1 El Catastro

“El Catastro es el registro público sistematizado de los bienes inmuebles de una jurisdicción, contemplados en sus tres aspectos fundamentales: el jurídico, el geométrico y el económico.

Tiene la finalidad de contribuir a la publicidad y garantía de los derechos reales, a una justa y equitativa contribución de las cargas fiscales, y sirve de base indispensable para la planificación del ordenamiento territorial y la obra pública. Ello requiere de una metodología para instrumentarlo, una larga y compleja tarea para ejecutarlo, una organización administrativa para conservarlo, y un aporte constante de información para mantenerlo actualizado.

Si nos preguntamos porque debe existir el catastro, la respuesta es inmediata, según la ONU, el progreso de los pueblos se mide por el estado de sus catastros. Un país organizado, debe contar con ésta herramienta para poder planificar su futuro

Son muchas y variadas las definiciones que permiten establecer su fundamento, por ejemplo:

- Registro público descriptivo y valuatorio de las heredades, hecho en base a su deslinde contradictorio o a su plano según el caso, que servirá para fijar la cuota del impuesto a la tierra, para el establecimiento de los libros o registros territoriales, para la confección de la carta de la República y para otros fines públicos. (Lloveras, 1951).
- "El catastro de una región, de un Estado, etc., es el conjunto de las operaciones por medio de las cuales se ha constatado la existencia de la propiedad particular, sus dimensiones, superficie, clase de terreno, género de cultivos y aún su venta; el todo con el propósito administrativo de repartir equitativamente el impuesto". (De Chapeaurouge, 1899).

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- "El Catastro consiste en la individualización y ordenamiento de la propiedad inmobiliaria efectuada por el Estado, en sus tres aspectos: físico, económico y jurídico, considerados en forma conjunta e inseparable entre si". (Toledo, 1994).
- "Un inventario público de datos metódicamente preparados de todas las propiedades (parcelas) dentro de un determinado país o distrito basado en el reconocimiento de sus límites. Tales propiedades están identificadas sistemáticamente por medio de algunas designaciones separadas. Los contornos o límites de propiedades se muestran normalmente en mapas de gran escala, los cuales junto con registros, muestran para cada propiedad separada, su naturaleza, uso, valor, y derechos legales asociados a la parcela". (Henssen, 1990).
- "El Catastro Territorial es el registro público sistematizado de los bienes inmuebles de una jurisdicción contemplados en sus tres aspectos fundamentales, el Jurídico, el Geométrico y el Económico. Tiene la finalidad de Coadyuvar a la publicidad y garantizar los derechos reales, a una justa y equitativa distribución de las cargas fiscales, y sirve de base indispensable para la Planificación del Ordenamiento Territorial y de la Obra Pública". (Conclusiones de la Reunión de Especialistas en Agrimensura de las Universidades Nacionales y Privadas, realizada en el Ministerio de Educación y Justicia de la Nación en Agosto de 1987).

En cuanto a la finalidad de los catastros en nuestro país, la **nueva Ley Nacional de Catastro N° 26.209** sancionada el 20 de Diciembre de 2006 las establece en su Artículo 1°:

*"Los catastros de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires son los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos*

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

*territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción. Constituyen un componente fundamental de la infraestructura de datos espaciales del país y forman la base del sistema inmobiliario en los aspectos tributarios, de policía y ordenamiento administrativo del territorio. Administrarán los datos relativos a los objetos territoriales con las siguientes finalidades, sin perjuicio de las demás que establezcan las legislaciones locales”:*

- a) Registrar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia a los derechos de propiedad emergentes de los títulos invocados o de la posesión ejercida. Establecer el estado parcelario de los inmuebles y verificar su subsistencia conforme lo establecen las legislaciones locales y regular el ordenamiento territorial;*
- b) Publicitar el estado parcelario de la cosa inmueble;*
- c) Registrar y publicitar otros objetos territoriales legales;*
- d) Conocer la riqueza territorial y su distribución;*
- e) Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos;*
- f) Registrar la incorporación de las mejoras accedidas a las parcelas y determinar su valuación;*
- g) Determinar la valuación parcelaria;*
- h) Contribuir a la adecuada implementación de políticas territoriales, administración del territorio, gerenciamiento de la información territorial y al desarrollo sustentable.*

**2.2 Organización Catastral en las provincias argentinas:** La organización, administración y mantenimiento del Catastro Territorial y los Registros de la Propiedad Inmueble en la República argentina están a cargo de las provincias siguiendo las normativas catastrales que cada una determina.

La actividad del catastro territorial es de carácter registral y la unidad de registración es la **parcela** territorial, de allí la importancia de la asignación de una adecuada nomenclatura catastral para cada parcela que conforma el territorio..

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

En la provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur dicha actividad está a cargo de la **Dirección General de Catastro e Información Territorial, Subsecretaría de Catastro Provincial**, dependiente de la Secretaría de Ingresos Públicos y Coordinación Fiscal, del Ministerio de Economía de la provincia.

**PARCELA**

### 2.3 Parcela:

En los Catastros Geométricos o Parcelarios se registran todas las situaciones de hecho, o sea todas las **parcelas** de un territorio, estén sustentadas o no por un título de propiedad.

La ley Nacional de Catastro 26209, en su art. 4º, define a **la Parcela** como:

*“la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral”.*

La ley Provincial N° 146, de Creación del Catastro Territorial, en su art. 34 establece:

**Artículo 34.-** *Tanto el Folio Catastral, como la Nomenclatura Catastral de cada parcela, es la única designación vigente de un inmueble en todo el Territorio Nacional de la Gobernación de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud y es función exclusiva de la Dirección General de Catastro su aplicación. Tanto el Registro de la Propiedad como las Municipalidades, como cualquier otra repartición nacional, provincial, municipal o privada, ajustarán sus necesidades exclusivamente a ésta designación. Quedando nulo todo otro sistema de designación parcelaria.*

Si bien desde el punto de vista geométrico, un polígono es una figura plana, delimitada por lados rectos, para agrimensura legal, cuando se habla de un polígono de límites, nos estamos refiriendo al conjunto de líneas sucesivas, rectas o curvas, cuyo punto inicial es coincidente con el punto final, que encierra una superficie sobre la que es ejercida un derecho territorial.

Según el Agrim. Carlos Chesñear, en su libro “Mensuras y Límites Territoriales”; define a la parcela como “extensión territorial continua, deslindada por una línea poligonal cerrada que esta materializada sobre el suelo con signos visibles, o que esta linealmente descripta mediante información suficiente, para demarcar en el mismo con exactitud. Sin perjuicio

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

de las superposiciones, parciales o totales, en función de las distintas causas que las originan, las parcelas que son de interés para el catastro territorial se clasifican en”:

- a. Parcela Dominial:** Es la parcela que se corresponde con el derecho de dominio de una persona o elcondominio de varias, conforme a la descripción contenida en el título de propiedad y en la documentación cartográfica complementaria del mismo. La eventual superposición parcial de dos o mas parcelas dominiales, implica una contradicción que corresponde al organismo catastral, advertir sobre tal circunstancia, cada vez que emita información de las parcelas involucradas, no correspondiéndole la resolución del mismo.
  
- b. Parcela Posesoria:** . Es aquella que corresponde con la voluntad de poseer, referida a una parcela dominial o auna parte de ella, expresada por una persona o varias en común, con el animo de adquirir el dominio por medio de la prescripción. Si prospera la usucapión, la parcela posesoria pasa a ser parcela dominial desde el momento en que el catastro sea notificado de la sentencia judicial correspondiente, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad
  
- c. Parcela Aparente:** Es la parcela que materializan los ejes de simetría de muros y cercos perimetrales, con prescindencia de la causa jurídica y del ánimo del presunto ocupante. La descripción de los limites aparentes y su relacionamiento con los dominiales o posesorios que coincidan con ellos o estén próximos, en algún informe agrimensural, tiene como única finalidad ilustrar sobre la situación comprobada al momento del relevamiento y no modifica por si solo los derechos emergentes de los títulos involucrados.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

La Ley Nacional de Catastro 26209, en su art. 5° establece los elementos esenciales y complementarios de la Parcela:

*Son elementos de la parcela:*

*I. Esenciales:*

- a) La ubicación georeferenciada del inmueble;*
- b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen;*
- c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.*

*II. Complementarios:*

- a) La valuación fiscal;*
- b) Sus linderos.*

*Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble.*

Los elementos esenciales mencionados en la definición, son aquellos que permiten definir a la parcela inequívocamente y nos posibilita individualizarla dentro de un conjunto, o sea la hacen única y estable. **A pesar de no mencionarse expresamente en la Ley 26.209 la nomenclatura catastral**, se la puede considerar como uno de ellos.

Todos en su conjunto, constituyen el Estado Parcelario de inmueble. Este debe ser determinado, mediante un acto de levantamiento territorial practicado de acuerdo a dicha ley y representado en un documento cartográfico, que es el plano de mensura, inscripto en el organismo catastral. Pero además, dicha registración estará completa si cuenta con información jurídica y económica. Como conclusión, podemos decir que sin inscripción en dicho organismo, la **parcela** no existe, en cambio, si existe, el terreno o lote.

**NOMENCLATURA CATASTRAL**

### 2.4 Nomenclatura Catastral:

Para establecer la individualización de cada una de las parcelas se utiliza un código denominado **nomenclatura catastral** que es un sistema de símbolos (numéricos o alfanuméricos) con una determinada estructura lógica, que identifica a la parcela de manera única.

Es la base fundamental para la organización territorial, pues cualquiera sea el conjunto de bienes o parcelas que se desea inventariar, es imprescindible la individualización de cada uno de ellos y su correspondencia biunívoca entre las mismas y el conjunto de las relaciones que de ellos se hagan.

Por lo tanto, la **nomenclatura catastral** permite la individualización de cada parcela y el ordenamiento de antecedentes catastrales, y que dicha estructura esté relacionada con la ubicación relativa de las parcelas.

O sea, conociendo su **nomenclatura catastral**, podemos rápidamente ubicar una parcela en el terreno o recíprocamente partiendo de su ubicación, determinaremos sus símbolos y en consecuencia sus antecedentes. La **NOMENCLATURA CATASTRAL** es para la parcela, como el DNI es para las personas.

El procedimiento mayoritariamente utilizado determina un ordenamiento con rigurosa sucesión jerárquica, es decir en función de una división administrativa catastral se establece un conjunto de caracteres numéricos o alfanuméricos que designan el número de partido o departamento, el número de circunscripción que abarca varias secciones, el número de sección que abarca el área formada por varias manzanas, el número manzana a la que pertenece la parcela y el número de parcela.

**Partido o Departamento:** sus límites son políticos y están establecidos por ley.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

**Circunscripción o Distrito:** son las áreas en las que se divide cada partido o departamento, establecidas por el organismo catastral correspondiente.

**Sección:** son las áreas en las que el organismo catastral divide las circunscripciones. Se identifican con letras mayúsculas o con números.

**Chacra, Quinta, Manzana, Macizo, etc.:** son subdivisiones menores contenidas en las anteriores, generalmente limitadas por calles. Se las identifica con números.

**Parcela:** es la unidad mínima de registración. Las parcelas rurales pueden tener hasta miles de hectáreas y las urbanas unos pocos metros cuadrados. Las parcelas son consideradas urbanas ó suburbanas cuando forman parte de un macizo ó bloque rodeado de calles y pertenecen a una Sección. Cuando las parcelas son rurales se omite la designación de la sección y del macizo.

**Ejemplo 1:** Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Circunscripción

Sección

Manzana

Parcela

Ej: Circ:15 Secc:81 Mz:45 Pc:27

**Ejemplo 2:** Provincia de Mendoza (Urbano)

Departamento

Distrito

Sección

Manzana

Parcela

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Ej: 08 -01 – 10 – 0002 – 000009 corresponde a un inmueble ubicado en el Departamento de San Martín (08), Provincia de Mendoza, Distrito Ciudad (01) Sección 10, Manzana 02 y parcela (ubicación dentro de la manzana) 09.

### **Ejemplo 3:** Provincia de Buenos Aires

#### **Urbano**

Circunscripción

Sección

Manzana

Parcela

Ej: Circ:II Secc:D

Mz:22 Parc:14

#### **Suburbano**

Circunscripción

Chacra o Quinta o Fracción (Cuando es Chacra o Quinta,puede existir Manzana)

Parcela

Ej: Circ:V Secc:C Fracc.:XV Parc:16

## 2.5 Nomenclatura Catastral Actualmente Vigente en la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur:

### 1. Particularidades

La nomenclatura catastral de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas Del Atlántico Sur adoptada actualmente por la Dirección General de Catastro e Información Territorial contiene cinco campos:

#### 1 departamento

#### 1 Sección

#### 2 Macizo, chacra, Quinta

#### 3 Parcela

#### 4 Unidad Funcional, Unidad Complementaria

1. **Departamento**: Ushuaia; Río Grande; Antártida Argentina; Islas Del Atlántico Sur  
.
2. **Sección**: Toma valores de caracteres solo alfabéticos en mayúsculas. En los casos de la porción de territorio dentro de los éjidos municipales, este valor es siempre distinto de "R", ya que la Sección R (Rural) se mantiene solo para aquellas parcelas que se ubican fuera de las jurisdicciones municipales y dentro de la Jurisdicción netamente provincial.
3. **Macizo**: Puede tomar valores de caracteres numéricos combinados o no con caracteres alfabéticos. Ej: 100; 101; 102A. No se considera dentro de la Sección Rural, es decir el campo es vacío.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

En los casos que se modifican los estados parcelarios de parcelas de Uso Suburbano o Rural sin llegar a nivel de macizo, se ha adopta un valor que indica la generación de un super macizo, este valor en el caso de Ushuaia es igual a “1000” , en el caso de Río Grande igual a “2000” y en el caso de Tolhuin igual a “3000”.

**Chacra:** Antigua designación correspondiente al Éjido de la Ciudad de Río Grande que no ha sido reemplazada por completo. En los casos que há sido superada, toman nomenclatura y valores de macizo.

**Quinta:** Antigua designación correspondiente al Éjido de la Ciudad de Ushuaia que no há sido reemplazada por completo. En los casos que há sido superada, toman nomenclatura y valores de macizo.

4. **Parcela:** Se encuentran valores caracteres numéricos combinados o no con caracteres alfabéticos. Ej: 1;5; 8a.  
En los casos de parcelas rurales es propable que el caracter numérico presente sea “R” de Rural, indicando esa situación en el momento que se originó esa parcela. Ej: 105R

**Fracción - Predio:** En desuso.

5. **Unidad Funcional/Unidad Complementaria:** Es la Sub-Parcela, toma valores naturales.

**Remanente:** Para los casos de aquellas parcelas que han quedado indeterminadas por algún fraccionamiento parcial se expresa abreviado Rte/ Rem.

Ejemplos:

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Con designación de Quinta y Remanente:

Parcelas Encuentradas																						
Registros: 1																						
Dpto.	Pad.	Imm.	Part.	Sec.	Ch.	Qta.	Mac.	Fr.	Par.	USUo	Prd.	Rta.	Uso	Sup.	Sup. UF	Val. Tierra	Val. Mejora	Val Total	Titular	Plano	Pan	
UR	UR	Rdv	342	D		15							RTE	8888	21390,72m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	\$2142,22	\$0,00	\$2142,22	IP V	891-888888	

Con designación de chacra:

Parcelas Encuentradas																					
Registros: 1																					
Dpto.	Pad.	Imm.	Part.	Sec.	Ch.	Qta.	Mac.	Fr.	Par.	USUo	Prd.	Rta.	Uso	Sup.	Sup. UF	Val. Tierra	Val. Mejora	Val Total	Titular	Plano	Pan
RG	UR	Rac	14379	M	11								Chaca	226622,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	\$106237,73	\$0,00	\$106237,73	ESTADO NACIONAL AROOSTUKO - BASE AERONAVAL	T.F. 2-10-78	

Con designación de Macizo con caracteres alfanuméricos:

Parcelas Encuentradas																					
Registros: 12																					
Dpto.	Pad.	Imm.	Part.	Sec.	Ch.	Qta.	Mac.	Fr.	Par.	USUo	Prd.	Rta.	Uso	Sup.	Sup. UF	Val. Tierra	Val. Mejora	Val Total	Titular	Plano	Pan
RG	UR	Rdv	11779	C			99A						Colchaca	192,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	\$2105,66	\$30696,53	\$32802,19	89H-OP TRASA GALLERMO JOSE	T.F. 2-87-90	
RG	UR	Rdv	11779	C			99A						8888	205,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	\$2134,59	\$0,00	\$2134,59	89H-OP TRASA GALLERMO JOSE	T.F. 2-87-90	

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Con designación de Macizo “1000”, “2000”, “3000”:

Parcelas Encontradas																				
Registros: 24																				
Dpto.	Pad.	Imm.	Part.	Sec.	Ch.	Cta.	Mac.	Frc.	Par.	URUc	Prd.	Rta.	Uso	Sup.	Sup. UF	Val. Tierra	Val. Mejora	Val Total	Titular	Plano
USH	Urb.	Priv.	4903	G			1000		110R				Edific	30001,01m <sup>2</sup>	3,00m <sup>2</sup>	\$5043,75	\$0,00	\$5043,75	RUBINO OSCAR ROBERTO	T.F. 1-3-88

Parcelas Encontradas																				
Registros: 22																				
Dpto.	Pad.	Imm.	Part.	Sec.	Ch.	Cta.	Mac.	Frc.	Par.	URUc	Prd.	Rta.	Uso	Sup.	Sup. UF	Val. Tierra	Val. Mejora	Val Total	Titular	Plano
RO	Urb.	Priv.	11864	A			2000		199R				RTE	293006,11m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	\$9144,04	\$0,00	\$9144,04	CHACRA 11 S.A.	T.F. 2-18-00

Parcelas Encontradas																				
Registros: 13																				
Dpto.	Pad.	Imm.	Part.	Sec.	Ch.	Cta.	Mac.	Frc.	Par.	URUc	Prd.	Rta.	Uso	Sup.	Sup. UF	Val. Tierra	Val. Mejora	Val Total	Titular	Plano
USH	Urb.	Com.	15480	T			3000		310R				Edificada	61624,60m <sup>2</sup>	2,00m <sup>2</sup>	\$26229,06	\$47606,33	\$73835,39	COMUNA DE TOLHUEN	T.F. 1-28-00

Designación de parcelas con caracteres alfanuméricos

Parcelas Encontradas																				
Registros: 73																				
Dpto.	Pad.	Imm.	Part.	Sec.	Ch.	Cta.	Mac.	Frc.	Par.	URUc	Prd.	Rta.	Uso	Sup.	Sup. UF	Val. Tierra	Val. Mejora	Val Total	Titular	Plano
USH	Urb.	Priv.	B	A			3		13				Edificada	195,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	\$5549,46	\$15762,59	\$21312,04	CONTRERAS JUAN LUIS	T.F. 1-29-81

## 2 Dificultades que presenta el uso de la actual nomenclatura:

### a) La Ley Territorial Nº 236 - Orgánica de Municipalidades (año 1984) expresa en su Art: 165:

*“Se declaran recursos municipales ordinarios los siguientes impuestos, tasas, derechos, licencias, contribuciones, retribuciones de servicios. Inc b) a partir del 1º de Enero de 1985 el total de lo recaudado por impuestos de patentes de automotor, rodados en general e inmobiliario urbano”*

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Destacando que dentro de los éjidos municipales pueden existir zonas urbanas, suburbanas y rurales; la particularidad que los municipios incorporan a sus recursos municipales lo percibido en concepto de impuesto inmobiliario urbano, por lo tanto la provincia cobra el impuesto inmobiliario rural, se adoptó el criterio por uso y costumbre que las parcelas ubicadas fuera de los éjidos tienen nomenclatura y partida rural y los que se encuentran dentro nomenclatura y partida urbana. Situación que se observa elementalmente en el campo “Sección” donde “Sección=R” se dá fuera de los éjidos. Situación que confunde nomenclatura con uso.

Siendo que el uso dentro de las ciudades no es una condición de la nomenclatura, sino de la situación relativa básicamente de la cercanía/lejanía de los servicios.

### **b) La nomenclatura actual no dá cuenta de la Ciudad o Localidad como jurisdicción político-administrativa.**

Esto conduce a limitar el uso de los nombres de las secciones dentro de un mismo departamento. Así se mantiene la situación de que en las ciudades de Ushuaia y Río Grande la “Sección T” no existe, debido a que ésta Sección se le asigna a la localidad de Tolhuin, “encaballada” en ambos departamentos.

La misma situación aumentada, sucedería si existieran más localidades dentro los mismos departamentos.

Si observamos esta característica desde el sistema de información territorial, notamos que el mismo agrupa a las parcelas en ciudades analizando las Secciones y no directamente a la Ciudad o Localidad.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- c) **La utilización de valores alfabéticos es una dificultad evidente** que se há planteado con la implementación del Sistema de Información Geográfica. Solo se há logrado modificar en lo inmediato los valores alfanuméricos para las parcelas, logrando incluir solo valores numéricos, lo que há sido más complicado para los demás casos al no existir un criterio previamente concensuado en las oficinas técnicas que intervienen dentro de la Dirección General de Catastro.
  
- d) **La falta de un plan de nomenclatura catastral o sistematización** sumada a la urgencia en la registración de los planos de mensura, genera más dificultades al momento de asignar nomenclaturas, sobre todo en lugares donde no existe planificación y en los cuales los deslindes se ejecutan sin un esquema territorial previamente definido.
  
- e) **La asignación de partida debe ser compatible con la nomenclatura** que le corresponde a cada parcela, en tanto que a una parcela de nomenclatura urbana le corresponda una partida

Esta situación no se verifica para todos los casos. Basta con observar parcelas de características suburbanas o rurales, con nomenclatura urbana y partida rural.

Otra situación a analizar sería la asignación de partida, dado que la misma solo se especifica discriminando el Departamento al que corresponde seguido de un número correlativo, el que puede coexistir en ambos departamentos. De esta forma, podría darse la situación que la partida 16532 existe en el Dpto. Ushuaia y también em el Dpto. Río Grande.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Parcelas Encontradas																				
Registros: 2																				
Dpto.	Pad.	Inm.	Part.	Sec.	Ch.	Gta.	Mac.	Frc.	Par.	UFUc	Prd.	Rta.	Uso	Sup.	Sup. UF	Val. Tierra	Val. Mejora	Val Total	Titular	Plano
MD	URB	PRIV	16032	A			5A		2	4			Edificios	1790,966 <sup>m</sup> ²	67,326 <sup>m</sup> ²	\$48101,35	\$398994,68	\$34704,10	IP V	T.F. 2-PM31-80
USD	URB	PRIV	16032	J			67		13				Edificios	240,006 <sup>m</sup> ²	m <sup>2</sup>	\$817,65	\$37448,14	\$8205,73	IP V	T.F. 1-61-35

Para el caso de las unidades funcionales, a las mismas se le asignan nomenclaturas correlativas dependientes de la nomenclatura de la parcela afectada al régimen de Propiedad Horizontal, no sucediendo lo mismo con las partidas, donde éstas no guardan ninguna vinculación con la partida de la parcela afectada. De hecho que la partida de la parcela afectada queda en estado “histórica” y no vigente.

Parcelas Encontradas																				
Registros: 133																				
Dpto.	Pad.	Inm.	Part.	Sec.	Ch.	Gta.	Mac.	Frc.	Par.	UFUc	Prd.	Rta.	Uso	Sup.	Sup. UF	Val. Tierra	Val. Mejora	Val Total	Titular	Plano
USD	URB	PRIV	13486	H			23		1	1			Edificios	15965,345 <sup>m</sup> ²	67,303 <sup>m</sup> ²	\$127397,85	\$4182291,54	\$32753,63	IP V	T.F. 1-PM45-93
USD	URB	PRIV	13487	H			23		1	2			Edificios	15965,345 <sup>m</sup> ²	67,303 <sup>m</sup> ²	\$127397,85	\$4182291,54	\$32753,63	IP V	T.F. 1-PM45-93
USD	URB	PRIV	13488	H			23		1	3			Edificios	15965,345 <sup>m</sup> ²	67,303 <sup>m</sup> ²	\$127397,85	\$4182291,54	\$32753,63	IP V	T.F. 1-PM45-93

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

### 2.6. Propuesta para reformulación y mudanza a sistema numérico, del actual sistema alfanumérico de nomenclaturas catastrales correspondientes a los inmuebles rurales de la provincia.

Ante las dificultades descritas en el párrafo anterior para utilizar el actual sistema de nomenclaturas catastrales alfanuméricas, se propone el uso de un sistema exclusivamente numérico, que utilice en total 18 dígitos, que permitan, mediante sencillos códigos NUMÉRICOS identificar la ubicación de la parcela en el universo; y en nivel jerárquico DESCENDENTE, identificar su ubicación en los sectores RURALES. Tendremos entonces 4 campos:

5. DEPARTAMENTO
6. UBICACIÓN DENTRO/FUERA DEL EJIDO MUNICIPAL
7. UBICACIÓN GEOREFERENCIADA EN EL UNIVERSO SEGÚN COORDENADA X DE UN PUNTO INTERIOR DE LA PARCELA.
8. UBICACIÓN GEOREFERENCIADA EN EL UNIVERSO SEGÚN COORDENADA Y DE UN PUNTO INTERIOR DE LA PARCELA.

#### NOMENCLATURA RURAL:

DIGITOS: 2 + 2 + 7 + 7 = 18

---

CAMPOS: 1) Dpto. 2) Ubicación 3) Coord. X 4) Coord. Y

CAMPO	DÍGITOS
<b>1 - CODIGO DE DEPARTAMENTO:</b>	2
USHUAIA:	01
RIO GRANDE:	02
ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR:	03
ANTÁRTIDA ARGENTINA:	04

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

<b>2 - CODIGO DE UBICACIÓN GEOGRAFICA</b>	<b>2</b>
RURAL FUERA DE LOS EJIDOS:	99
RURAL DENTRO DEL EJIDO DE USHUAIA:	91
RURAL DENTRO DEL EJIDO DE RIO GRANDE:	92
RURAL DENTRO DEL EJIDO DE ISLAS:	94
RURAL DENTRO DEL EJIDO DE ANTARTIDA:	95
RURAL DENTRO DEL EJIDO DE TOLHUIN:	93
<b>3 - COORDENADA X :</b> SE CONSIDERAN LOS VALORES CORRESPONDIENTES A LA COORDENADA X, EN LO POSIBLE BARICENTRO Ó DE UN PUNTO INTERIOR DE LA PARCELA	<b>7</b>
<b>4 - COORDENADA Y :</b> SE CONSIDERAN LOS VALORES CORRESPONDIENTES A LA COORDENADA Y, EN LO POSIBLE BARICENTRO Ó DE UN PUNTO INTERIOR DE LA PARCELA	<b>7</b>
<b>TOTAL DE DIGITOS:</b>	<b>18</b>

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

### Esquema representativo de campos a utilizar para nomenclatura catastral rural

Departamento	Cód.	Ubicación Geográfica	Cód.	Coordenada X	Coordenada Y
USHUAIA	01	Rural Fuera del ejido	99	0000000	0000000
USHUAIA	01	Rural Dentro del ejido de Ushuaia	91	0000000	0000000
USHUAIA	01	Rural Dentro del ejido de Tolhuin	93	0000000	0000000
RIO GRANDE	02	Rural Fuera del ejido	99	0000000	0000000
RIO GRANDE	02	Rural Dentro del ejido de Rio Grande	92	0000000	0000000
RIO GRANDE	02	Rural Dentro del ejido de Tolhuin	93	0000000	0000000
I. DEL ATL. SUR	03	Rural Fuera del ejido	99	0000000	0000000
I. DEL ATL. SUR	03	Rural Dentro del ejido	94	0000000	0000000
ANT.ARG	04	Rural Fuera del ejido	99	0000000	0000000
ANT.ARG	04	Rural Dentro del ejido	95	0000000	0000000
<b>Dígitos</b>	<b>2</b>		<b>2</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

### 2.7. Propuesta para reformulación y mudanza a sistema numérico, del actual sistema alfanumérico de nomenclaturas catastrales correspondientes a los inmuebles urbanos de la provincia.

Con similares consideraciones a las formuladas en el punto 2.6, se propone reemplazar el actual sistema de nomenclaturas catastrales alfanuméricas de los inmuebles urbanos, por un sistema exclusivamente numérico, que utilice en total 18 dígitos, que permitan, mediante sencillos códigos NUMÉRICOS identificar la ubicación de la parcela en el universo; y en nivel jerárquico DESCENDENTE, identificar su ubicación en los sectores URBANOS. Tendremos entonces 6 campos:

#### NOMENCLATURA URBANA:

DIGITOS: 2 + 2 + 2 + 3 + 3 + 6 = 18

---

CAMPOS: 1)Dpto. 2)Ubic. 3)Secc. 4)Mzna. 5)Parc. 6)Sub-Parcela

7. DEPARTAMENTO

8. UBICACIÓN DENTRO/FUERA DEL EJIDO MUNICIPAL

9. SECCION CORRESPONDIENTE DENTRO DEL EJIDO

10.MANZANA (MACIZO) CORRESPONDIENTE DENTRO DE LA SECCIÓN

11.PARCELA CORRESPONDIENTE DENTRO DE LA MANZANA

12.SUBPARCELA (EN CASO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

CAMPO	DÍGITOS
<b>1 - CODIGO DE DEPARTAMENTO</b>	<b>2</b>
USHUAIA:	01
RIO GRANDE:	02
ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR:	03
ANTÁRTIDA ARGENTINA:	04

**CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

<b>2 - CODIGO DE SECCIONES URBANAS:</b>	<b>2</b>
URBANO DENTRO del Ejido municipal :	00
URBANO FUERA del Ejido municipal de Ushuaia:	01
URBANO FUERA del Ejido municipal de Rio Grande:	02
URBANO FUERA del Ejido municipal de Islas:	03
URBANO FUERA del Ejido municipal de Antártida:	04
URBANO FUERA del Ejido municipal de Tolhuin:	05
URBANO DENTRO del Ejido municipal de Tolhuin:	06
<b>5 - SECCIÓN</b>	<b>2</b>
SECCIÓN A: CODIGO 01	
SECCIÓN B: CODIGO 02	
SE ENUMERAN LAS SECCIONES CORRELATIVAMENTE	
<b>6 – MANZANA (MACIZO)</b>	<b>3</b>
<b>7 – PARCELA</b>	<b>3</b>
<b>8 – SUB-PARCELA</b>	<b>6</b>
<b>TOTAL DE DIGITOS:</b>	<b>18</b>

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

### Esquema representativo de campos a utilizar para nomenclatura catastral urbana

Departamento	Cód.	Ubic. Geográfica	Cód.	Sección	Cod	Mzna.	Parc.	Subparc. PH
USHUAIA	01	dentro del éjido	00	A	01	0001	000	00000
				B	02			
				C	03			
USHUAIA	01	fuera del éjido	01		01	0001	000	00000
RIO GRANDE	02	dentro del éjido	00		01	0001	000	00000
RIO GRANDE	02	fuera del éjido	02		01	0001	000	00000
I. DEL AT. SUR	03	dentro del éjido	00		01	0001	000	00000
I. DEL AT. SUR	03	fuera del éjido	03		01	0001	000	00000
ANT.ARG	04	dentro del éjido	00		01	0001	000	00000
ANT.ARG	04	fuera del éjido	04		01	0001	000	00000
USHUAIA	01	dentro del éjido -Tolhuin	06	T	01			
USHUAIA	01	fuera del éjido -Tolhuin	05	T	01			
RIO GRANDE	02	dentro del éjido -Tolhuin	06	T	01			
RIO GRANDE	02	fuera del éjido -Tolhuin	05	T	01			
<b>Dígitos</b>	<b>2</b>		<b>2</b>		<b>2</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>5</b>

**OBSERVACIONES: DESIGNACIÓN DE SECCIONES**

- 1) No se respetará el orden alfabético con numeración continua o ascendente.
- 2) Se enumerarán las secciones a partir de la sección A = 01 luego se colocará numero ascendente a las secciones colindantes a ésta y así sucesivamente sin importar la letra ni el orden de las mismas, La letra de mayor orden de la sección indicará que geográficamente se encuentra más alejada de la sección 01 o A.-

**OBSERVACIONES: DESIGNACIÓN DE MANZANAS**

- 1) Se le asignará un número a partir de la manzana, según el número que posee actualmente o a criterio de catastro se le asignará un numero desde la manzana al Nor-Este, en forma escalonada u ondulada, partiendo de la manzana 01 y así sucesivamente incluidas las manzanas con letra.-
- 2) Otra alternativa es tomar la Nomenclatura Catastral anterior dentro de la sección y a la manzana 1 asignarle el 01, o 1 A asignarle 02, a la 2 B asignarle 04, etc. = 01 o 1-a = 02 ; 2-b = 04, etc. en caso de manzanas con letras.
- 3) La Dirección de Catastro definirá cual es el orden más conveniente.
  - a) Caso de chacras o quintas, que ya posean Nomenclatura Catastral:

1°) Se debe definir claramente en la N.C. el código de Dpto. y luego la sección y definir en el campo de la Manzana con un número 800 (8), que estará definiendo si es chacra o quinta dentro de la N.C. para identificar y poder identificarla.-

Se respeta la N.C. que la parcela ya poseía y si no posee se le debe asignar una nueva N.C. parcelaria, ya que no es macizo o manzana (no está definido por calles).

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

### b) Caso remanente, de manzana (macizo)

En caso de una superficie remanente de un macizo (manzana) se le asignará un número igual a 700 en el campo de la manzana.-

En caso de una superficie remanente de una parcela, se colocará el número 7 delante del número de parcela que corresponda en ese campo de parcela.

### c) caso de ser chacra o quinta y a su vez es remanente de una parcela.

Se identificará con el 8 por ser chacra o quinta y en el campo de parcela con el número 7 como remanente de parcela, después va "00".-

## **SUBPARCELAS = UNIDAD FUNCIONAL y UNIDAD COMPLEMENTARIA**

En caso de sub- división en Propiedad Horizontal se colocará como últimos dígitos cada sub parcela (Unidad Funcional) generada, definida por los planos visados por la D.P.C.

En caso de Unidad Complementaria se colocará en dicho campo de sub parcela un número 3 al comienzo del campo, para diferenciar a la Unidad Funcional o Sub-parcela de la Unidad Complementaria.-

A cada unidad Complementaria se le asignará un número 3 al inicio del campo de la sub parcela y luego se le asignará un número de sub- parcela, en forma continua a la Unidad Funcional.

**Ej. = 000001 = U.F.    000011 = U.F.**

**300002 = U.C.    300012 = U.C**

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

### 4) 2.8. INFORMACION SOBRE NOMENCLATURAS CATASTRALES PROVINCIALES

<u>PROVINCIA</u>	<u>DIGITOS</u>
------------------	----------------

#### **BUENOS AIRES**

CIRCUNSCRIPCION	2
SECCION	2
CHACRA	7
QUINTA	7
FRACCION	7
MANZANA	7
PARCELA	7
SUBPARCELA	6

#### **CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES**

CIRCUNSCRIPCION	2
SECCION	2
NUMERO DE MANZANA	3
LETRA DE MANZANA	1
NUMERO DE PARCELA	3
LETRA DE	1

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PARCELA

### **CATAMARCA**

DEPARTAMENTO 2

DISTRITO 2

SECCION 2

PARCELAOPADRON 4

SUBPARCELA,  
PROP. HORIZ. 4

### **CORDOBA**

#### **Nomenclatura Catastral = Urbana:**

DEPARTAMENTO 2

PEDANIA 2

PUEBLO 2

CIRCUNSCRIPCION 2

SECCION 2

MANZANA 3

PARCELA 3

PROPIEDAD  
HORIZONTAL 3

#### **Nomenclatura Catastral = Rural:**

DEPARTAMENTO 2

PEDANIA 2

HOJA 5

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PARCELA 5

### **CORRIENTES**

SECCION 2

CHACRA 3

MANZANA 6

LOTE 3

### **CHACO**

DEPARTAMENTO 2

CIRCUNSCRIPCION 3

SECCION 2

CHACRA 4

QUINTA 4

FRACCION 4

MANZANA 4

PARCELA 5

### **CHUBUT**

CIRCUNSCRIPCION 4

SECTOR 4

MANZANA 6

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PARCELA 7

### ENTRE RIOS

DEPARTAMENTO 2

DISTRITO 2

LOCALIDAD 2

SECCION 1

MANZANA, CHACRA 4

CALLE, QUINTA 4

PLANTA 1

### FORMOSA

DEPARTAMENTO 2

CIRCUNSCRIPCION 5

SECCION 1

FRACCION 2

MANZANA 3

PARCELA 4

SUBPARCELA 6

UNIDAD  
COMPLEMENTARIA 1

### JUJUY

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

DEPARTAMENTO	1
UBICACION	15
PADRON	6
CIRCUNSCRIPCION	2
SECCION	2
MANZANA	10
PARCELA	10
UNIDAD FUNCIONAL	2

### LA PAMPA

SECCION O EJIDO	3
FRACCION	2
LOTE	2
CHACRA, QTAO MANZAN	4
PARCELA	3

### LA RIOJA

: **Nomenclatura Catastral = Urbana**

DEPARTAMENTO	2
CIRCUNSCRIPCION	2
SECCION	2

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

MANZANA 3

PARCELA 3

PH 3

### **Nomenclatura Catastral = Rural**

DEPARTAMENTO 2

HOJA 2

ESCALA 3

COORDENADA X 3

COORDENADA Y 3

LOTE 2

### **MENDOZA**

DEPARTAMENTO 2

DISTRITO 2

SECCION 2

MANZANA 4

PARCELA 6

SUBPARCELA 4

### **MISIONES**

DEPARTAMENTO 2

MUNICIPIO 2

SECCION 3

## **CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

CHACRA	4
MANZANA	4
PARCELA	4
UNIDAD FUNCIONAL	6

## **NEUQUEN**

DEPENDENCIA	2
CIRCUNSCRIPCION	2
SECCION	3
PARCELA	4
SUBPARCELA	4

## **RIO NEGRO**

LOCALIDAD	2
TIPO	1
SECCION	1
MANZANA	3
LOTE	2
UNIDAD FUNCIONAL	3

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

### **SAN JUAN**

DEPARTAMENTO 2

SECCION 2

NUMERO DE  
PARCELA 6

PH-PISO 2

PH-DPTO 2

### **SAN LUIS**

SECCION 2

MANZANA 4

PARCELA 5

SUBPARCELA 2

CIRCUNSCRIPCION 2

ZONA 3

LOCALIDAD 2

### **SANTA CRUZ**

SECTOR 3

PARCELA 4

### **SANTA FE**

SECCION 3

## **CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

POLIGONO	3
MANZANA	5
PARCELA	4
SUBPARCELA	4
LOTE	10

## **SANTIAGO DEL ESTERO**

DEPARTAMENTO	2
MANZANA	2
PARCELA	3

## **SALTA**

DEPARTAMENTO	2
CATASTRO	6
SECCION	2
MANZANA	4
PARCELA	4
FRACCION	4

## **TIERRA DEL FUEGO**

SECTOR	4
MACIZO	5
PARCELA	5
U. FUNCIONAL	5

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

### TUCUMAN

CIRCUNSCRIPCION	1
SECCION	3
LAMINA	7
MANZANA	7
MANZANA- PARCELA	8
PARCELA	8
SUB-PARCELA	8
MATRICULA	6
ORDEN	5

## 3. ASPECTOS LEGALES

### **3.1 NORMAS JURIDICAS EXISTENTES**

**En la PRIMER ETAPA de nuestro estudio abordamos en extenso éste aspecto. De todos modos, a forma de recordatorio, podemos decir que:**

La organización, administración y mantenimiento del Catastro Territorial y los Registros de la Propiedad Inmueble en la República argentina están a cargo de las provincias siguiendo las normativas catastrales que cada una determina.

En ese sentido, la Ley N° 146 de Catastro Inmobiliario (vigente desde el 2 de abril de 1980) sancionada por el Congreso de la Nación Argentina – actuando en el caso como legislatura local – con anterioridad a la creación del Estado Provincial de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur (1990) constituye una normativa de plena vigencia y aplicación – aún con posterioridad a la sanción de la Constitución Provincial – salvo en lo que haya sido motivo de derogación expresa o tácita, que da sustento jurídico a la actividad catastral por parte del Estado Provincial.-

Es importante destacar que el art. 3º de la ley 146, sancionada y promulgada el 2 de Abril de 1.980, expresa: ...” El órgano de Aplicación: LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DEL TERRITORIO NACIONAL, ANTARTIDA, e ISLAS DEL ATLANTICO SUR, es el organismo que tiene a su cargo el Catastro Territorial y el ejercicio del poder de policía inmobiliaria catastral. (Tierra del Fuego aún no era provincia).- Esta ley está basada en la anterior ley Nacional de Catastro 20.440.

La ley 26.209 Nueva ley Nacional de Catastro sancionada el 20 de Diciembre de 2.006, complementaría al Código Civil, derogó la ley 20440 y en su artículo 2º Expresa: ..” Las leyes locales designarán los organismo que tendrán los catastros y ejercerán el poder de policía inmobiliaria territorial...”.-

El art. 7º de la ley 26.209, expresa: ...” El estado parcelario quedará constituido por la registración en el organismo de aplicación del plano de mensura y demás documentación correspondiente al acto de levantamiento parcelario ejecutado. En el plano deberán constar los elementos que permitan definir la parcela, según lo

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

establecido en el artículo 5º de la presente ley y lo que establezcan las leyes locales. La Registración no subsana ni convalida los defectos de los documentos...”

El artículo 1º de la ley 146, dice: OBJETO: El objeto principal del Catastro Territorial es el registro del estado de hecho de la cosa inmueble con referencia a los títulos invocados o a la posesión ejercida.

En resumen:

El art. 2º de ley 26.209, expresa que las leyes locales designan los organismos que tendrán a su cargo los catastros....

El art. 3º de la ley 146, expresa que ” El órgano de Aplicación: LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DEL TERRITORIO NACIONAL, ANTARTIDA, e ISLAS DEL ATLANTICO SUR, es el organismo que tiene a su cargo el Catastro Territorial y el ejercicio del poder de policía inmobiliaria catastral. (Tierra del Fuego aún no era provincia).-

El art. 4º de la ley 26.209, define a la parcela.

El art. 7º de la ley 26.209, expresa que el estado parcelario quedará constituido por la registración...

El art. 1º de la ley 146, expresa: Que el objeto de los Catastros es la registro del estado de hecho de la cosa inmueble...

La determinación de la parcela (art. 5º) de la ley 26.209, es cuando se registra en el organismo catastral local, y para la administración y georeferención se debe indefectiblemente otorgarle una identificación que podría ser números con letras (Alfanuméricos) o números, que ubique a la parcela en el territorio, que es denominada nomenclatura catastral.

La nomenclatura Catastral, es la base fundamental para la organización territorial, pues cualquiera sea el conjunto de bienes que se desea inventariar, es

## **CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

imprescindible la individualización de cada uno de ellos y su correspondencia biunívoca entre las mismas y el conjunto de las relaciones que de ellos se hagan.

Por lo tanto la nomenclatura es un sistema de símbolos, con una estructura lógica tal que permite la individualización de cada parcela y el ordenamiento de antecedentes catastrales, y que dicha estructura este relacionada con la ubicación relativa de la parcela.

**3.2 LEY PROVINCIAL Nº 146/80**

**CATASTRO TERRITORIAL: CREACION.**

Sanción y Promulgación: 02 de Abril de 1980.

Publicación: B.O.T. 28/04/80.

**CAPITULO I**

**FINALIDADES DE LOS CATASTROS**

**Artículo 1º.-** Objeto: El objeto principal del catastro Territorial es el registro del estado de hecho de la cosa inmueble con referencia a los títulos jurídicos invocados o a la posesión ejercida.

**Artículo 2º.-** Finalidades y Poderes: Todos los fijados por la Ley Nacional y la presente Ley.

**Artículo 3º.-** Órgano de Aplicación: La Dirección General de Catastro del Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud es el organismo que tiene a su cargo el catastro Territorial y el ejercicio del poder de policía inmobiliaria catastral conforme a lo establecido en la Ley Nacional del Catastro Nº 20.440 y la presente Ley.

**Artículo 4º.-** La Dirección General de Catastro adecuará su estructura orgánica a las normas de la presente Ley y al cumplimiento de la Ley Nacional Nº 20.440.

**Artículo 5º.-** La institución catastral establecerá una división territorial en zonas, basada en criterios técnicos y además clasificará las parcelas según los siguientes criterios:

a) Por su ubicación: en urbanas, suburbanas y rurales;

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- b) por su origen: las que provengan de levantamientos Territoriales conforme a la Ley N° 20.440, de mensuras del antiguo régimen, de declaraciones juradas o censales;
- c) por su carácter territorial: aplicable al Territorio o parte de un edificio (Ley N° 13.512);
- d) por su carácter respecto al artículo 2326 del Código Civil, en unidades económicas, parte de unidades económicas o fracciones de unidades.

### CAPITULO II

#### DEL ESTADO PARCELARIO SU DETERMINACION

**Artículo 6º.-** El catastro Territorial se construirá mediante la agregación de documentos portadores de estados parcelarios determinados conforme al Capítulo II de la Ley Nacional N° 20.440.

**Artículo 7º.-** La constitución de parcelas, sus modificaciones y/o verificaciones, se realizará mediante actos de levantamiento parcelarios practicados de conformidad a la Ley Nacional N° 20.440, a la presente Ley y a la reglamentación que sobre el particular se dicte.

**Artículo 8º.-** Solamente podrán efectuarse transmisiones o modificaciones de derechos reales, sobre aquellos inmuebles que se hallen debidamente inscriptos en la Dirección General de Catastro.

**Artículo 9º.-** Todo acto de levantamiento territorial realizado a los fines indicados en los artículos anteriores deberán ser practicados por Agrimensor Público. Igual dispositivo regirá para los que realicen las reparticiones oficiales.

**Artículo 10.-** Créase en el "Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud" la matrícula especial de Agrimensor Público con la finalidad de habilitar a sus inscriptos para realizar y autorizar actos de levantamientos territoriales, declarados instrumentos públicos, en las formas y

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

condiciones establecidas por la Ley Nacional de Catastro N° 20.440 y la presente Ley.

**Artículo 11.-** La inscripción en la matrícula que se crea por esta Ley es requisito indispensable para el ejercicio de la profesión como Agrimensor Público, encomendándose a la Dirección General de Catastro el gobierno de la Matrícula de Agrimensor Público, la que procederá al otorgamiento, cancelación y control, llevando los registros necesarios de matrículas.

**Artículo 12.-** Los profesionales son directa y personalmente responsables de los trabajos, informes, planos, etc., que realicen, debiendo dar cumplimiento estrictamente a la presente Ley, a la Ley Nacional N° 20.440, sus reglamentos e instrucciones que imparta la Dirección General de Catastro.

**Artículo 13.-** La matrícula será otorgada a solicitud del interesado, quien deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Ser argentino nativo o naturalizado;
- b) Constituir domicilio legal en el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud;
- c) Poseer Título Universitario de Agrimensor, Ingeniero Agrimensor, Ingeniero Geógrafo, Ingeniero Geodesta u otro con idoneidad equivalente al de Agrimensor, expresamente establecido por la Universidad que los otorgue;
- d) Acreditar constancia de inscripción de título y habilitación para el ejercicio de la profesión en el Consejo Profesional respectivo;
- e) No encontrarse incurso en las inhabilidades y/o incompatibilidades dispuestas por Ley.

**Artículo 14.-** Los Libros de Mensura se manejarán de acuerdo a normas que dicte la Institución Catastral.

**Artículo 15.-** Los planos, informes y actas de los actos de levantamientos territoriales, tendrán la forma extrínseca que fije la Institución Catastral y deberán estar protocolizados en los Libros de Mensura antes de la expedición de testimonios o copias, aún para su registro en la Dirección General de Catastro, bajo pena de nulidad.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

**Artículo 16.-** La Institución Catastral realizará inspecciones periódicas a los Registros de Mensuras para comprobar el estado de los Libros de Mensura, como así también el cumplimiento de las obligaciones de domicilio y la atención al público.

**Artículo 17.-** El acta de subsistencia, fijada por el artículo 18 de la Ley Nacional N° 20.440, es un acta donde además de lo solicitado por el artículo mencionado, se deberán fundamentar los trabajos efectuados para determinar que los deslindes de la parcela subsisten de acuerdo al acto de levantamiento territorial que dio lugar a la existencia de la misma.

**Artículo 18.-** A los efectos de lo prescripto en el artículo 19 de la Ley Nacional N° 20.440, entiéndase como levantamiento parcelario de carácter expeditivo a todo levantamiento territorial que, excediendo la tolerancia fijada para la mensura, utilice métodos y/o instrumentos de menor precisión, acorde con la tolerancia que fijará la reglamentación de la presente Ley para este tipo de levantamientos. La Dirección General de Catastro será la encargada de:

- a) Fijar las zonas o regiones donde se justifiquen los levantamientos expeditivos; por su conformación, por la finalidad perseguida y por lo expuesto en el artículo 19 de la Ley Nacional N° 20.440;
- b) fijar plazos de validez para los levantamientos expeditivos mencionados, de acuerdo al método aceptado;
- c) autorizar métodos, en situaciones perfectamente fundamentados, que aunque no representan un levantamiento territorial, tenga por finalidad la obtención de un Certificado Catastral al solo efecto de tramitar hipotecas sobre inmuebles, el cuál tendrá una validez máxima de un (1) año.

**Artículo 19.-** Los Agrimensores Públicos, previo a la ejecución de actos de levantamientos territoriales deberán:

- a) Obtener el certificado catastral;
- b) realizar estudio de título (inhibiciones, gravámenes, etc.);
- c) obtener todo otro informe o certificado que por vía reglamentaria de la presente Ley o por disposición del organismo catastral, se determine;

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

d) publicar el edicto de mensura en el Boletín Oficial o en un diario del lugar o por un medio adecuado y previamente aceptado por la Dirección General de Catastro, tres veces en el término de diez (10) o más días, con diez (10) días de anticipación por lo menos, de la fecha de iniciación de la operación de mensura. El edicto deberá contener los datos exigidos por disposición del ente catastral.

**Artículo 20.-** La ejecución de los actos de levantamientos parcelarios que se practiquen con relación a inmuebles gravados con derecho real de hipoteca, afectados por embargo o cuyo titular de dominio estuviera inhibido, quedarán supeditados a la previa y expresa autorización del acreedor hipotecario, embargante o inhibiente, según el caso.

**Artículo 21.-** Podrá asignarse nomenclatura catastral a divisiones y remanentes del inmueble constituido de conformidad a la Ley Nacional N° 20.440 sin que exista el acto de disposición, al solo efecto tributario, sin que ello implique la incorporación al registro parcelario.

**Artículo 22.-** Cuando se efectúen actos de levantamientos parcelarios con el fin de tramitar títulos de dominio por prescripción adquisitiva o de reivindicación de títulos, los mismos deberán ajustarse a las normas previstas por la Ley Nacional N° 20.440 (artículo 12 y concordante). Dicho acto no modificará el estado parcelario hasta tanto no sea declarada la prescripción o reivindicación por sentencia judicial firme.

### CAPITULO III

#### REGISTRACION CATASTRAL

**Artículo 23.-** Los actos de levantamientos parcelarios, de acuerdo a la disposición dada por el artículo 9° de la Ley Nacional N° 20.440, son de inscripción obligatoria en el organismo catastral.

**Artículo 24.-** La documentación de los actos de levantamientos parcelarios deberán ser presentados para su inscripción dentro de los treinta (30) días de

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

efectuado la operación de mensura. Dicho plazo podrá ser ampliado a petición fundada del Agrimensor Público.

**Artículo 25.-** El organismo catastral examinará las formas extrínsecas de los actos cuya inscripción se solicita, ateniéndose a lo que resulte de ello y de la información existente en los registros pudiendo controlar técnicamente cualquier aspecto del acto de levantamiento parcelario.

**Artículo 26.-** Si se observaran contradicciones con el estado parcelario de inmuebles vecinos se devolverá la documentación al solicitante para que rectifique o ratifique fundadamente la razón de la discordancia. En caso de ratificación la Dirección General de Catastro citará al Agrimensor Público autorizante del levantamiento parcelario del inmueble colindante con el objeto de darle vista de las actuaciones y requerirle, a su vez, rectificación o ratificación fundada de lo actuado, otorgándole para ello un plazo perentorio.

**Artículo 27.-** De subsistir las contradicciones la Dirección General de Catastro resolverá la cuestión planteada en base a los elementos de juicio reunidos, y las medidas que para mejor proveer disponga.

**Artículo 28.-** La rectificación de las inscripciones se practicará por documentación de igual naturaleza del que motivó la inscripción o por resolución judicial.

**Artículo 29.-** El organismo catastral remitirá al Registro de la Propiedad en forma inmediata, una copia de los documentos cartográficos inscriptos resultantes de los actos de levantamientos parcelarios.

**Artículo 30.-** Se inscribirán con carácter provisorio los actos de levantamiento de parcelas que se pretendan prescribir. En el término de ciento ochenta ( 180) días se deberán presentar pruebas de haber iniciado el juicio de usucapión para mantener dicha inscripción provisorio, la que quedará efectiva o se anulará de acuerdo a lo dispuesto por el juez en el juicio correspondiente.

**Artículo 31.-** La matriculación de parcelas de dominio público, de acuerdo a lo autorizado por el artículo 32 de la Ley Nacional N° 20.440 se efectuará de

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 de dicha Ley, artículo 9º de la presente Ley y disposiciones de la Dirección General de Catastro.

**Artículo 32.-** El Registro Parcelario es la serie completa y ordenada de los folios catastrales establecidos por la Ley Nacional N° 20.440.

**Artículo 33.-** La inscripción de cada acto de levantamiento por el que se constituya o modifique el estado parcelario de un inmueble, originará la apertura de un folio catastral y la matriculación de la o las parcelas respectivas. Para los inmuebles sometidos al régimen de la Ley 13.512 se habilitarán tantos folios como unidades de dominio exclusivo existan, pero no modificarán el estado parcelario ni ingresarán al registro tributario hasta tanto no esté inscripto el reglamento de copropiedad y administración.

**Artículo 34.-** Tanto el Folio Catastral, como la Nomenclatura Catastral de cada parcela, es la única designación vigente de un inmueble en todo el Territorio Nacional de la Gobernación de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud y es función exclusiva de la Dirección General de Catastro su aplicación. Tanto el Registro de la Propiedad como las Municipalidades, como cualquier otra repartición nacional, provincial, municipal o privada, ajustarán sus necesidades exclusivamente a ésta designación. Quedando nulo todo otro sistema de designación parcelaria.

**Artículo 35.-** Los Folios Catastrales correspondientes a inmuebles, cuyo estado parcelario se modifique se archivarán con constancia de la operación practicada y cancelación mediante notas de referencia recíproca en los nuevos folios.

**Artículo 36.-** La Institución Catastral llevará un Registro Gráfico con las condiciones que técnicamente determine, basado en la división actual de la tierra.

**Artículo 37.-** La conservación y paulatina reconstrucción de la red de apoyo, así como su combinación con redes de triangulación topográfica, directamente elaboradas o reconstruidas, y su vinculación con la triangulación fundamental

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

del país en ejecución con el Instituto Geográfico Militar, son responsabilidades permanentes de la Institución Catastral y serán objeto de una acción continua y planificada.

**Artículo 38.-** Las redes de apoyo en los centros urbanos serán los trazados originales de calles, macizos y/o manzanas, vinculados a los polígonos de límites.

**Artículo 39.-** Para cada parcela se formará un legajo cuyo contenido mínimo será el determinado por el artículo 38 de la Ley Nacional N° 20.440.

**Artículo 40.-** Todo el conjunto de registro se vinculará mediante índices cruzados.

### CAPITULO IV

#### CERTIFICACION CATASTRAL

**Artículo 41.-** La publicidad del estado de hecho de los bienes inmuebles se efectuará por medio de informes o certificaciones, que se expedirán en la forma que determine la presente Ley y sus reglamentaciones.

**Artículo 42.-** Los escribanos de registro, los agrimensores públicos y los funcionarios administrativos y judiciales podrán requerir copia de todos los documentos existentes en los archivos del catastro, además de los certificados catastrales, todo lo cual será concedido sin expresión de causa y a los aranceles en vigencia.

**Artículo 43.-** Todo particular podrá requerir, fundado los motivos de su solicitud datos o copias de los documentos existentes en los archivos de catastro, y de ser aceptados por la Institución Catastral los fundamentos de la solicitud, los mismos serán expedidos en idénticas condiciones a las del artículo anterior.

**Artículo 44.-** Los certificados catastrales a que alude el Capítulo IV de la Ley Nacional N° 20.440 se expedirán mediante fotocopia certificada por el funcionario encargado del registro del folio catastral de la parcela en cuestión.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

No podrán extenderse certificados de parcelas cuya determinación, efectuadas de acuerdo al nuevo régimen, date de más de diez (10) años a no ser mediando acta de subsistencia. Con excepción de parcelas rurales que tengan lados materializados por hechos existentes y no hayan sido afectadas por mensura de oficio, en cuyo caso el plazo establecido de diez (10) años se extenderá a veinte (20) años.

**Artículo 45.-** En los casos previstos por el artículo 50 de la Ley Nacional N° 20.440 con respecto al artículo 28, una vez verificado o rectificado el estado parcelario se extenderán los certificados con las anotaciones, si las hubiera, que resulten de ambos levantamientos parcelarios y/o de lo resuelto por la Dirección General de Catastro de acuerdo al artículo 27 de la presente Ley.

**Artículo 46.-** De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 51 de la Ley Nacional N° 20.440 y en la forma que lo establece, la Dirección General de Catastro podrá exigir, cuando lo estime conveniente, por la existencia de hechos reales que pudieren haber modificado el estado parcelario o por tiempo transcurrido, previo a la certificación se practique un acto de levantamiento con el fin de verificar la subsistencia del estado parcelario.

## CAPITULO V

### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS

**Artículo 47.-** El método valuatorio empleado o a emplearse podrá modificarse cuando a juicio de la Dirección General de Catastro corresponda una mejor técnica valuatoria.

**Artículo 48.-** Se conceptúa, a los fines de la presente Ley como constancias precatastrales a toda documentación registrada en la actual Dirección de Catastro.

**Artículo 49.-** Las constancias precatastrales deberán tenerse en cuenta para la realización de los actos de levantamientos Territoriales y serán hábiles a los fines informativos, estadísticos y tributarios, en tanto no se haya constituido el

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

estado parcelario de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Nacional N° 20.440 y la presente Ley.

**Artículo 50.-** Para las parcelas determinadas mediante planes y diligencias del régimen antiguo podrá extenderse certificado catastral, con el mismo alcance que los del régimen nuevo, siempre que se encuadren en los artículos 51 y 52, dentro de los plazos que los mismos fijan.

**Artículo 51.-** Los planos de mensura que tengan una antigüedad mayor de cinco (5) años de registrados a la fecha de la promulgación de la presente Ley, para ser incorporados al nuevo régimen con una validez de diez (10) años en parcelas urbanas y veinte (20) años en parcelas rurales de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 41 de la presente Ley, deberán ser acompañados de un acta de subsistencia y cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- a) Que no haya fallas geométricas o técnicas evidentes;
- b) que hayan sido efectuados por un profesional habilitado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 13 inciso c) de la presente Ley;
- c) que exista en el caso de parcelas rurales constancias de citación de colindantes;
- d) que los límites materiales del inmueble señalados en el plano coincidan con el derecho que se pretende inscribir, y posea todos sus esquineros debidamente amojonados;
- e) que no surjan contradicciones con planos posteriores existentes en el registro o con documentos cartográficos del Instituto Geográfico Militar.

**Artículo 52.-** La Institución Catastral incorporará directamente a sus registros dándoles estado parcelario a las parcelas provenientes de mensuras que no tengan una antigüedad mayor de cinco (5) años de registradas, con validez por cinco (5) años en parcelas urbanas y diez ( 10) años en parcelas rurales, plazos fijados con relación a la fecha de promulgación de la presente Ley, y que cumplan con los mismos requisitos mínimos exigidos en el artículo anterior; las que a partir de los vencimientos estipulados podrán ser reincorporados a los registros catastrales, mediante acta de subsistencia, en las mismas

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

condiciones que fija el artículo 44 para las parcelas determinadas por el nuevo régimen.

**Artículo 53.-** Estas registraciones estarán sujetas a anulación, si de documentos del régimen de la Ley Nacional Nº 20.440 posteriormente registrados se descubrieran errores o contradicciones en los documentos en cuestión.

**Artículo 54.-** El Registro de la Propiedad exigirá que todos los planos que acompañen documentos presentados a registración hayan sido previamente intervenidos y registrados por la Institución Catastral.

**Artículo 55.-** El Registro de la Propiedad proveerá la minuta que se refiere el artículo 38 inciso a) de la Ley Nº 20.440 a la Dirección General de Catastro que le enviará en el plazo de cuarenta y ocho (48) horas de haber tomado intervención sobre todo nuevo título. Además le comunicará, a los fines del artículo 19 de la presente Ley, toda hipoteca, embargo o inhibición que se establezca sobre inmuebles y/o parcelas, como también sus levantamientos.

**Artículo 56.-** Las Municipalidades intervendrán como autoridad urbanística en el trámite de inscripción de los documentos de mensura certificando sobre una copia del plano la no oposición a normas urbanísticas vigentes. La Institución Catastral enviará periódicamente a cada Municipio copia de los planos registrados.

**Artículo 57.-** Las Municipalidades enviarán mensualmente a la Institución Catastral un resumen de los certificados finales de obras particulares extendidos, acompañado cada uno con su correspondiente plano, para la incorporación de las mejoras al padrón de valuaciones.

**Artículo 58.-** Los constructores de cualquier lugar del Territorio, así como los propietarios que realicen obras por administración, están obligados a comunicar dentro de los treinta (30) días de comenzados los cimientos de una construcción, o de iniciada la primer mampostería de una ampliación, todos los

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

datos de la nueva obra a la Dirección General de Catastro a los efectos de su incorporación.

**Artículo 59.-** Es obligatorio para los contribuyentes la comunicación a la Dirección General de Catastro de todo cambio de domicilio.

**Artículo 60.-** Todos los funcionarios, jueces, etc., deberán suministrar directamente a la Dirección General de Catastro, los datos que la misma solicite en cuanto se relacione con el Catastro General.

**3.3 LEY NACIONAL DE CATASTRO Nº 26209/07**

**CAPÍTULO I**

**Finalidades de los catastros territoriales**

**ARTICULO 1º** — Los catastros de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires son los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción. Constituyen un componente fundamental de la infraestructura de datos espaciales del país y forman la base del sistema inmobiliario en los aspectos tributarios, de policía y ordenamiento administrativo del territorio. Administrarán los datos relativos a los objetos territoriales con las siguientes finalidades, sin perjuicio de las demás que establezcan las legislaciones locales:

- a) Registrar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia a los derechos de propiedad emergentes de los títulos invocados o de la posesión ejercida. Establecer el estado parcelario de los inmuebles y verificar su subsistencia conforme lo establecen las legislaciones locales y regular el ordenamiento territorial;
- b) Publicitar el estado parcelario de la cosa inmueble;
- c) Registrar y publicitar otros objetos territoriales legales;
- d) Conocer la riqueza territorial y su distribución;
- e) Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos;
- f) Registrar la incorporación de las mejoras accedidas a las parcelas y determinar su valuación;
- g) Determinar la valuación parcelaria;
- h) Contribuir a la adecuada implementación de políticas territoriales, administración del territorio, gerenciamiento de la información territorial y al desarrollo sustentable.

**ARTICULO 2º** — Las leyes locales designarán los organismos que tendrán

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

a su cargo los catastros territoriales y ejercerán el poder de policía inmobiliario catastral.

**ARTICULO 3º** — El poder de policía inmobiliario catastral comprende las siguientes atribuciones, sin perjuicio de las demás que las legislaciones locales asignen a los organismos mencionados en el artículo anterior:

- a) Practicar de oficio actos de levantamiento parcelario y territorial con fines catastrales;
- b) Realizar la georeferenciación parcelaria y territorial;
- c) Registrar y publicitar los estados parcelarios y de otros objetos territoriales legales con base en la documentación que les da origen, llevando los correspondientes registros;
- d) Requerir declaraciones juradas a los propietarios u ocupantes de inmuebles;
- e) Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones o con cualquier otro acorde con las finalidades de esta ley;
- f) Expedir certificaciones;
- g) Ejecutar la cartografía catastral de la jurisdicción; confeccionar, conservar y publicar su registro gráfico;
- h) Formar, conservar y publicar el archivo histórico territorial;
- i) Interpretar y aplicar las normas que regulen la materia;
- j) Establecer estándares, metadatos y todo otro componente compatible con el rol del catastro en el desarrollo de las infraestructuras de datos geoespaciales.

### Capítulo II

#### Estado parcelario, constitución y verificación.

##### Determinación de otros objetos territoriales legales

**ARTICULO 4º** — A los efectos de esta ley, denominase parcela a la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

**ARTICULO 5º** — Son elementos de la parcela:

I. Esenciales:

- a) La ubicación georeferenciada del inmueble;
- b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen;
- c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.

II. Complementarios:

- a) La valuación fiscal;
- b) Sus linderos.

Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble.

**ARTICULO 6º** — La determinación de los estados parcelarios se realizará mediante actos de levantamiento parcelario consistentes en actos de mensura ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes asumirán la responsabilidad profesional por la documentación suscripta, de acuerdo a lo dispuesto en la presente ley y en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales.

**ARTICULO 7º** — El estado parcelario quedará constituido por la registración en el organismo de aplicación del plano de mensura y demás documentación correspondiente al acto de levantamiento parcelario ejecutado. En el plano deberán constar los elementos que permitan definir la parcela, según lo establecido en el artículo 5º de la presente ley y lo que establezcan las legislaciones locales. La registración no subsana ni convalida los defectos de los documentos.

**ARTICULO 8º** — Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en la forma establecida por la presente ley, deberá efectuarse la verificación de su subsistencia, siempre que hubiere caducado la vigencia, conforme las disposiciones de las legislaciones locales y se realice alguno de los actos contemplados en el artículo 12 de la presente ley.

**ARTICULO 9º** — La verificación de subsistencia de estados parcelarios se realizará mediante actos de mensura u otros métodos alternativos que,

garantizando niveles de precisión, confiabilidad e integralidad comparables a los actos de mensura, establezca la legislación local. Los actos de levantamiento parcelario para verificación de subsistencia serán autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes serán profesionalmente responsables de la documentación suscripta, de acuerdo con lo que establezca la legislación local.

**ARTICULO 10.** — Los objetos territoriales legales que no constituyen parcelas conforme el artículo 5º de la presente ley, serán asimismo determinados por mensura u otros métodos alternativos que garantizando niveles de precisión, confiabilidad e integralidad comparables a los actos de mensura, establezca la legislación local y registrados ante el organismo catastral, conforme las disposiciones de las legislaciones locales.

### Capítulo III

#### Certificación catastral

**ARTICULO 11.** — El estado parcelario se acreditará por medio de certificados que expedirá el organismo catastral en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales. Para la expedición de certificados catastrales en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y/o transmisión de derechos reales, se deberá asegurar que el estado parcelario esté determinado y/o verificado y que no haya expirado el plazo de su vigencia.

**ARTICULO 12.** — En los actos por los que se constituyen, transmiten, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, se deberá tener a la vista la certificación catastral habilitante respectiva y relacionar su contenido con el cuerpo de la escritura o documento legal correspondiente. No se requerirá la certificación catastral para la cancelación de derechos reales, y constitución de bien de familia, usufructo, uso y habitación, e inscripción de embargos y otras medidas cautelares.

**ARTICULO 13.** — A los efectos de las inscripciones de los actos citados en el artículo 12 de la presente ley en el Registro de la Propiedad Inmueble, se acompañará a la documentación correspondiente el certificado catastral, sin

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

cuya presentación no procederá la inscripción definitiva.

### **Capítulo IV**

#### **Valuación parcelaria**

**ARTICULO 14.** — Los organismos catastrales de cada jurisdicción tendrán a su cargo la determinación de la valuación parcelaria de su territorio, a los fines fiscales. Las leyes locales establecerán e instrumentarán la metodología valuatoria a utilizarse en su jurisdicción, la cual deberá tener, en todos los casos, base técnica para lograr la correcta valuación de manera de contribuir a la equidad fiscal. Será objeto de justiprecio, entre otros, el suelo, sus características, uso, capacidad productiva, y las mejoras que contenga.

### **Capítulo V**

#### **Creación del Consejo Federal del Catastro**

**ARTICULO 15.** — Créase el Consejo Federal del Catastro, el que estará integrado por todos los catastros de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con el objeto de cumplir con las finalidades establecidas en la presente ley, quienes dictarán sus normas para su organización y funcionamiento.

### **Capítulo VI**

#### **Disposiciones complementarias o transitorias**

**ARTICULO 16.** — Las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, deberán a través del Consejo Federal del Catastro, contribuir a la adecuada implementación de políticas territoriales, a la administración del territorio, al gerenciamiento de la información territorial y al desarrollo sustentable, en concordancia con el rol que compete al catastro como un componente fundamental para la infraestructura de datos espaciales del país. El Consejo Federal del Catastro contribuirá a coordinar las metodologías valuatorias con la finalidad de unificar criterios, destinados a informar a los organismos tributarios pertinentes en toda la Nación.

**ARTICULO 17.** — Las normas pertinentes referidas a la constitución del

## **CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

estado parcelario y su registración, serán de aplicación gradual y progresiva según lo determinen los organismos catastrales de cada jurisdicción.

**ARTICULO 18.** — Esta ley es complementaria del Código Civil.

**ARTICULO 19.** — Deróganse las Leyes 20.440, 21.848 y 22.287.

**ARTICULO 20.** — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

**3.4 Ley 23.775**

**(Actualizada por Decreto 905/90)**

PROVINCIALIZACION DEL TERRITORIO DE TIERRA DEL FUEGO,  
ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR

**ARTICULO 1.** Declárase provincia conforme a lo dispuesto en los artículos 13 y 67 inciso 14 de la Constitución Nacional, al actual territorio nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur. (Párrafo vetado por Dec. 905/90) La nueva Provincia tendrá los siguientes límites: Al Norte, el paralelo 52° 30' Sur hasta tocar el meridiano 65° Oeste; continuará por él hasta su intersección con el paralelo 49° Sur; desde este punto seguirá por dicho paralelo hasta tocar el meridiano 25° Oeste; continuando por dicho meridiano en dirección al Sur hasta el mismo polo geográfico en la latitud 90a Sur.

Desde el polo proseguirá el límite por el meridiano 74° Oeste hasta su cruce con el paralelo 60° Sur; continuará por este paralelo hasta su intersección con el meridiano de Cabo de Hornos, siguiendo por dicho meridiano hasta alcanzar la línea divisoria con la República de Chile. Además de los territorios y espacios marítimos señalados que incluyen a la parte oriental de la Isla Grande de Tierra del Fuego, Isla de los Estados, Isla de Año Nuevo, Islas Malvinas, Islas Georgias del Sur, islas Sandwich de Sur, grupos insulares y demás territorios comprendidos en el Sector Antártico Argentino, integrarán la nueva Provincia las demás islas e islotes comprendidos dentro de dichos límites y las islas internas del Canal de Beagle tales como: Redonda, Estorbo, Warden, Conejo, Bridges, Lucas, Bertha, Willie, Despard, Colé, Eclaireurs, Casco, Dos Lomos, Lawrence, Gable, Warú, Upú,

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Yunque, Martillo, Petrel, Chata, Alicia y los demás territorios insulares conforme los límites con la República de Chile.

**ARTICULO 2.** En lo que se refiere a la Antártida, Malvinas, Georgias del Sur, Sandwich del Sur y demás islas subantárticas, la nueva provincia queda sujeta a los tratados con potencias extranjeras que celebre el gobierno federal, para cuya ratificación no será necesario consultar al gobierno provincial.

**ARTICULO 3.** En la nueva provincia, las autoridades locales con cargos no electivos continuarán en las mismas funciones hasta tanto sean reemplazadas por las que se constituyan conforme a lo previsto en la Constitución provincial a dictarse. Las autoridades locales de origen electivo que se encuentren en funciones, continuarán hasta el término de sus mandatos, salvo que con anterioridad a esta fecha la Constitución provincial establezca otra cosa.

**ARTICULO 4.** El Poder ejecutivo nacional procederá, dentro de los sesenta (60) días de la sanción de la presente ley, a convocar a elecciones para elegir una convención constituyente, la que deberá reunirse en la ciudad de Ushuaia dentro de un plazo máximo de seis (6) meses a partir de la citada convocatoria.

**ARTICULO 5.** La elección de convencionales se regirá por las disposiciones del Código Electoral Nacional y se llevará a cabo utilizando el padrón electoral nacional.

**ARTICULO 6.** Se elegirán diecinueve (19) convencionales, conforme al sistema electoral vigente a la fecha de la convocatoria para la elección de diputados nacionales.

**ARTICULO 7.** Para ser convencional se requerirá ser argentino nativo, por opción o naturalizado, este último luego de diez (10) años de haber prestado juramento legal. En todos los casos deberá reunir los requisitos y calidades para ser diputado nacional. Los convencionales gozarán, durante su

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

mandato, de las mismas prerrogativas e inmunidades establecidas para los legisladores nacionales y recibirán en concepto de compensación de gastos una suma mensual similar a la que, por todo concepto, perciben los miembros de la Legislatura del actual territorio nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.

**ARTICULO 8.** El cargo de convencional es compatible con el de miembro de cualquiera de los poderes de la Nación o del territorio nacional, debiendo solicitar, en caso de resultar electo, licencia sin goce de haberes por todo el tiempo que dure su mandato en la convención.

**ARTICULO 9.** La convención deberá cumplir su cometido dentro de los noventa (90) días de su instalación, pudiendo el cuerpo, en caso de necesidad, prorrogar su mandato por treinta (30) días y por única vez.

**ARTICULO 10.** La convención tendrá por objeto exclusivo sancionar la Constitución de la nueva provincia, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la Constitución Nacional. Asimismo, procederá a asignarle el nombre con el que se denominará.

**ARTICULO 11.** Sancionada la Constitución provincial, la misma será puesta en conocimiento del Poder Ejecutivo nacional en el plazo de cinco (5) días y dentro de los noventa (90) días posteriores a dicha comunicación, éste convocará a elecciones de autoridades provinciales, de acuerdo a las disposiciones de dicha Constitución. En caso de no contener normas en cuanto al sistema electoral a aplicarse, tal convocatoria se llevará a cabo con sujeción a las previsiones del Código Electoral Nacional. Aprobadas las elecciones, las autoridades deberán asumir sus cargos dentro de los treinta (30) días, cesando a partir de ese momento toda intervención de los poderes nacionales en los asuntos de orden provincial.

**ARTICULO 12.** Inmediatamente después de la asunción de funciones por parte de las autoridades provinciales, su Legislatura procederá a la elección de dos (2) senadores nacionales, de conformidad con las prescripciones del

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

artículo 46 de la Constitución Nacional y las particulares de la Constitución provincial. Los mismos durarán en el ejercicio de sus mandatos, por esta única vez, hasta la fecha de cesación establecida para aquellos senadores que deban cesar en sus mandatos en la primera y segunda renovación parcial de la Cámara de Senadores posteriores a su elección, realizándose el sorteo correspondiente en oportunidad de su incorporación.

**ARTICULO 13.** Los actuales diputados nacionales electos por el territorio nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, se mantendrán en ejercicio hasta la finalización de sus respectivos mandatos. Si el número de los diputados actuales fuera menor que el que le correspondería a la provincia constitucionalmente en la misma fecha en que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 11, se elegirán los diputados faltantes.

Los mismos durarán en el ejercicio de sus mandatos, por esta única vez, hasta la fecha establecida para aquellos que deban renovarse en el segundo bienio, conforme el sorteo realizado en la Cámara de Diputados de la Nación.

**ARTICULO 14.** Las normas del territorio nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur vigentes a la fecha de promulgación de la presente ley, mantendrán su validez en el nuevo estado, mientras no fueren derogadas o modificadas por la Constitución de la nueva provincia, la presente ley, o la Legislatura provincial, en cuanto sean compatibles con su autonomía.

**ARTICULO 15.** Pasarán al dominio de la nueva provincia los bienes inmuebles situados dentro de sus límites territoriales que pertenezcan al dominio público privado de la Nación, con excepción de aquéllos destinados actualmente a un uso o servicio público nacional, y de todo otro cuya reserva se establezca por ley de la Nación dictada dentro de los tres (3) años de promulgada la presente.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

**ARTICULO 16.** Las escuelas públicas de educación primaria pasarán a depender de la provincia. La transferencia de los establecimientos secundarios y sus modalidades se determinarán por medio de convenios a celebrarse entre la Nación y la provincia.

**ARTICULO 17.** Una vez que la provincia organice su Poder Judicial se hará cargo de los registros, legajos, expedientes y demás documentación que correspondan a la competencia provincial, en tanto aquéllos de conocimiento de decisión federal seguirán tramitándose por ante el actual Juzgado Federal de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, el que continuará como tal.

**ARTICULO 18.** Hasta tanto la provincia dicte sus propias disposiciones tributarias, continuarán en vigencia los impuestos, tasas y contribuciones que rijan al tiempo de su provincialización.

**ARTICULO 19.** El gobierno del territorio nacional continuará percibiendo todos los tributos y pagando todos los servicios administrativos con arreglo al presupuesto del territorio, hasta que se constituyan las autoridades provinciales.

**ARTICULO 20.** El gobierno de la Nación transferirá a la provincia todos los registros y demás antecedente relativos a tributos, cuya recaudación corresponda a la misma.

**ARTICULO 21.** Una vez que se hayan establecido las nuevas administraciones, como asimismo el Poder Judicial, se hará la liquidación correspondiente a lo cobrado por los diferentes tributos, de conformidad con los convenios que concierten la Nación y la provincia.

**ARTICULO 22.** El Poder Ejecutivo nacional efectuará la entrega de los distintos servicios administrativos, con los derechos y obligaciones que deban transferirse a la provincia. A tal fin, se afirmarán convenios entre el gobierno nacional y el gobierno de la provincia en los cuales se establecerá la forma y oportunidad de la entrega y se determinarán las obligaciones a

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

que hubiere lugar.

**ARTICULO 23.** A los funcionarios y empleados que pasen a depender de la administración provincial, cualquiera hubiera sido la modalidad de la prestación de sus servicios y la forma de pago, se les reconocerá la jerarquía, antigüedad, sueldo y cualquier clase de compensación o bonificación de que gozaron, como asimismo los aportes jubilatorios o de otro orden que hubieran realizado. En cuanto al plazo, condiciones y monto jubilatorio que les correspondiere a partir de la sanción de la Constitución provincial, serán determinados por un convenio a celebrarse entre el gobierno nacional y la provincia.

**ARTICULO 24.** Los plazos que esta ley determina en días, se contarán por días hábiles.

**ARTICULO 25.** Los gastos que demande el cumplimiento de la presente ley se atenderán de Rentas Generales, con imputación a la misma.

**ARTICULO 26.** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

TIERRA DEL FUEGO, ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR

Modificación de la Ley N° 23.775.

B.O. 11/12/09

Sancionada: Noviembre 18 de 2009

Promulgada de Hecho: Diciembre 9 de 2009

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de Ley:

ARTICULO 1° — Incorpórase al artículo 1° de la Ley 23.775 el siguiente párrafo: La provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur comprende: la parte oriental de la isla Grande de Tierra del Fuego hasta el

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

límite con la República de Chile, la isla de los Estados, las islas Año Nuevo, las islas Malvinas, la isla Beauchêne, las rocas Cormorán y Negra, las islas Georgias del Sur, las islas Sandwich del Sur, otras islas, islotes y rocas situados en aguas interiores y en el mar territorial generado a partir de dichos territorios de conformidad con lo previsto en la Ley 23.968, incluidas las islas, islotes y rocas situados al sur de la isla Grande de Tierra del Fuego hasta el límite con la República de Chile; los territorios situados en la Antártida Argentina comprendida entre los meridianos 25° Oeste y 74° Oeste y el paralelo 60° Sur, las islas, islotes y rocas situados entre los territorios que comprende la provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.

ARTICULO 2º — Comuníquese al Poder Ejecutivo nacional.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONGRESO ARGENTINO, EN BUENOS AIRES, A LOS DIECIOCHO DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL NUEVE.

— REGISTRADA BAJO EL Nº 26.552

### **3.5 Ley N° 23.968 de Espacios Marítimos Argentinos**

Sancionada el 14 de agosto de 1991 y promulgada el 10 de septiembre de 1991.

#### **Fíjense las líneas de base de la República Argentina.**

Publicada en el Boletín Oficial del 05/12/1991 Número: 27278

BUENOS AIRES, 14 de Agosto de 1991

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de Ley:

**Artículo 1.-** Fíjense como líneas de base de la República Argentina, a partir de las cuales se miden sus espacios marítimos, las líneas de base normales y de base rectas definidas en el listado que como Anexo I, forma parte de la presente ley, y cuyo trazado figura en las cartas a que hace referencia el mismo y que se agregan como Anexo II.

Quedan incluidas en las líneas de base, las líneas que unen los cabos que forman las bocas de los golfos San Matías, Nuevo y San Jorge, tal cual lo establece el artículo 1° de la ley 17.094 y la línea que marca el límite exterior del Río de la Plata, según los artículos 1° y 70° del Tratado del Río de la Plata y su Frente Marítimo, del 19 de noviembre de 1973.

Con respecto al Sector Antártico Argentino, sobre el cual la República tiene derechos soberanos, las líneas de base serán establecidas por una ley posterior.

**Artículo 2.-** Las aguas situadas en el interior de las líneas de base establecidas de conformidad con el artículo 1° forman parte de las aguas interiores de la República Argentina.

**Artículo 3.-** El mar territorial argentino se extiende hasta una distancia de DOCE (12) millas marinas a partir de las líneas de base que se establecen en el artículo 1° de la presente ley.

La Nación Argentina posee y ejerce soberanía plena sobre el mar territorial,

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

así como sobre el espacio aéreo, el lecho y el subsuelo de dicho mar.

En el mar territorial se reconoce a los buques de terceros Estados el derecho de paso inocente, siempre que el mismo se practique de conformidad con las normas del derecho internacional y a las leyes y reglamentos que la República Argentina dicte en su condición de Estado ribereño.

**Artículo 4.**– La zona contigua argentina se extiende, más allá del límite exterior del mar territorial, hasta una distancia de VENTICUATRO (24) millas marinas medidas a partir de las líneas de base que se establecen en el artículo 1° de la presente ley.

*La Nación Argentina en ejercicio de su poder jurisdiccional, podrá en esta zona prevenir y sancionar las infracciones a sus leyes y reglamentos en materia fiscal, sanitaria, aduanera y de inmigración, que se cometan en su territorio o en su mar territorial.*

**Artículo 5.**– La zona económica exclusiva argentina se extiende, más allá del límite exterior del mar territorial, hasta una distancia de DOSCIENTAS (200) millas marinas a partir de las líneas de base que se establecen en el artículo 1° de la presente ley.

En la zona económica exclusiva la Nación Argentina ejerce derechos de soberanía para los fines de la exploración y explotación, conservación y administración de los recursos naturales, tanto vivos como no vivos, de las aguas suprayacentes al lecho del mar, y con respecto a otras actividades con miras a la exploración y explotación económicas de la zona, tal como la producción de energía derivada del agua, de las corrientes y de los vientos. Las normas nacionales sobre conservación de los recursos se aplicarán más allá de las DOSCIENTAS (200) millas marinas, sobre las especies de carácter migratorio o sobre aquellas que intervienen en la cadena trófica de las especies de la zona económica exclusiva argentina.

**Artículo 6.**– La plataforma continental sobre la cual ejerce soberanía la Nación Argentina, comprende el lecho y el subsuelo de las áreas

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

submarinas que se extienden más allá de su mar territorial y a todo lo largo de la prolongación natural de su territorio hasta el borde exterior del margen continental, o bien hasta una distancia de DOSCIENTAS (200) millas marinas medidas a partir de las líneas de base que se establecen en el artículo 1° de la presente ley, en los casos en que el borde exterior no llegue a esa distancia.

**Artículo 7.**– Los límites exteriores de los espacios marítimos indicados en los artículos 3°, 4° y 5° quedan definidos por sus distancias desde las líneas de base fijadas en el artículo 1° de la presente ley.

Se entiende por milla marina, la milla náutica internacional equivalente a mil ochocientos cincuenta y dos (1.852) metros.

**Artículo 8.**– El Servicio de Hidrografía Naval editará y actualizará las cartas con los límites establecidos en los artículos 1°, 3°, 4° y 5° de la presente ley, previa aprobación del Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, a efectos de su oportuna publicación.

**Artículo 9.**– En los espacios marítimos aquí determinados la República Argentina conserva el derecho exclusivo de construir, autorizar y reglamentar la construcción, el funcionamiento y la utilización de todo tipo de instalaciones y estructuras, ejerciendo sobre las mismas su jurisdicción exclusiva, inclusive en materia de leyes y reglamentos en materia fiscal, aduanera, sanitaria y de inmigración.

**Artículo 10.**– *Modifícanse los artículos 585, 586, 587 y 588 de la ley 22.415 (Código Aduanero), los que quedan redactados de esta manera:*

*Artículo 585.- La extracción efectuada desde el mar territorial argentino, la zona económica exclusiva argentina o el lecho o subsuelo submarinos sometidos a la soberanía nacional de mercadería originaria y procedente de los mismos con destino al extranjero o a un área franca, se considera como si se tratara de una exportación para consumo efectuada desde el territorio aduanero general.*

*Artículo 586.- La importación para consumo al territorio aduanero general o*

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

*especial de mercadería procedente del mar territorial argentino, la zona económica exclusiva argentina o desde el lecho o subsuelos submarinos sometidos a la soberanía de la Nación, se halla exenta del pago de los tributos que la gravaren y de la aplicación de prohibiciones de carácter económico.*

*Artículo 587.- La exportación para consumo efectuada desde el territorio aduanero general o especial al ámbito del mar territorial argentino, la zona económica exclusiva argentina o desde el lecho o subsuelos submarinos sometidos a la soberanía de la Nación, está exenta del pago de los tributos que la gravaren y de la aplicación de prohibiciones cuando la mercadería se destinare a ser empleada o consumida en una actividad de exploración, explotación, cultivo, transformación, mezcla o cualquier otro tipo de operación a desarrollarse en dichos ámbitos.*

*Artículo 588.- El Poder Ejecutivo podrá establecer con relación a todo o parte del mar territorial argentino, la zona económica exclusiva argentina o desde el lecho o subsuelos submarinos sometidos a la soberanía nacional, la aplicación total o parcial del régimen general arancelario y de prohibiciones a la introducción de mercadería procedente del extranjero o de un área franca.*

**Artículo 11.-** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

### **3.6 Decreto 2623/91**

Modificación de la Ley N° 23.968.

Bs. As., 12/12/1991.

VISTO la ley 23968 , y

CONSIDERANDO:

Que se estima necesario precisar el tratamiento que en materia impositiva, aduanera, sanitaria, inmigratoria y en el campo jurisdiccional derivado de la comisión de ilícitos, acuerda la citada ley a los espacios marítimos que ella delimita.

Que el ejercicio de atribuciones legislativas por el Poder Ejecutivo nacional, cuando la necesidad se hace presente y la urgencia lo justifica, cuenta con el respaldo de la mejor doctrina constitucional y de la jurisprudencia de la

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Corte Suprema de Justicia de la Nación.

Por ello,

EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA

DECRETA:

**Artículo 1°.**– Sustitúyese el segundo párrafo del artículo 4° de la Ley N° 23.968 por el siguiente: “La Nación Argentina ejerce en esta zona todos sus poderes fiscales y jurisdiccionales, preventivos y represivos, en materia impositiva, aduanera, sanitaria, cambiaria e inmigratoria, sin perjuicio de las exenciones parciales o totales que legalmente se determinen”.

**Artículo 2°.**– Agrégase como segundo párrafo del artículo 5° de la Ley N° 23.968 el siguiente: “La Nación Argentina ejerce en esta zona todos sus poderes fiscales y jurisdiccionales, preventivos y represivos, en materia impositiva, aduanera, sanitaria, cambiaria e inmigratoria, sin perjuicio de las exenciones parciales o totales que legalmente se determinen”.

**Artículo 3°.**– Sustitúyese el artículo 10 de la Ley 23.968 por el siguiente: “Modifícanse los arts. 585 , 586 , 587 y 588 de la Ley N° 22.415 (Código Aduanero), los que quedan redactados de esta manera:

"Artículo 585.- La extracción efectuada desde el mar territorial argentino, desde la zona económica exclusiva argentina o desde el lecho o subsuelo submarinos sometidos a la soberanía nacional de mercadería originaria y procedente de los mismos con destino al extranjero o a un área franca, se considera como si se tratara de una exportación para consumo efectuada desde el territorio aduanero general."

"Artículo 586.- La importación para consumo al territorio aduanero general o especial de mercadería originaria y procedente del mar territorial argentino, de la zona económica exclusiva argentina o del lecho o subsuelo submarino sometidos a la soberanía de la Nación, se halla exenta del pago de los tributos que la gravaren y de la aplicación de prohibiciones de carácter

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

económicos."

"Artículo 587.- La exportación para consumo efectuada desde el territorio aduanero general o especial al ámbito del mar territorial argentino, de la zona económica exclusiva argentina o del lecho o subsuelo submarinos sometidos a la soberanía de la Nación, está exenta del pago de los tributos que la gravaren y de la aplicación de prohibiciones cuando la mercadería se destinare a ser empleada o consumida en una actividad de exploración, explotación, cultivo, transformación, elaboración, mezcla o cualquier otro tipo de operación a desarrollarse en dichos ámbitos."

"Artículo 588.-El Poder Ejecutivo podrá establecer con relación a todo o parte del mar territorial argentino, de la zona económica exclusiva argentina y del lecho o subsuelo submarinos sometidos a la soberanía nacional, la aplicación total o parcial del régimen general arancelario y de prohibiciones a la introducción de mercadería procedentes del extranjero o de un área franca."

**Artículo 4°.-** Dése cuenta al HONORABLE CONGRESO DE LA NACION.

**Artículo 5°.-** Comuníquese, publíquese, dese a la Dirección del Registro Oficial y archívese. - MENEM - Domingo F. Cavallo.

Prov. De Tierra del Fuego, Antártida e Islas  
del Atlántico Sur., febrero de 2012.-

# CRITERIOS DE DIVISIÓN DE NOMENCLATURAS CATASTRALES

### **3.6 CRITERIOS DE DIVISIÓN DE NOMENCLATURAS CATASTRALES**

El actual sistema de Nomenclatura Catastral que posee la Provincia de Tierra del Fuego es alfa-numérico, con el inconveniente que a medida que se subdividen las parcelas los problemas se van profundizar con la incorporación de letras a cada parcela que se genere y a medida que pase el tiempo será mas difícil de interpretar la N.C. y de solucionar.

El objetivo de la segunda etapa de nuestro estudio fue establecer un nuevo formato de **Nomenclatura Catastral**, para las parcelas ubicadas en los sectores rurales y urbanos de la provincia, acorde a la realidad territorial y división política de la provincia y secciones como se han dividido los ejidos urbanos de los Departamentos.

También hemos tenido que ajustarnos a las necesidades del Sistema de Información Territorial que se ha implementado en la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la provincia y a nuevos conceptos, que tienen que ver con fines referenciales, tributarios, etc. generados por la ley Nacional 26.209 y Consejo Federal de Catastro.-

#### **Formación del territorio:**

El territorio de la provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur está compuesto por: la parte oriental de la isla Grande de Tierra del Fuego hasta el límite con la República de Chile, la isla de los Estados, las islas Año Nuevo, las islas Malvinas, la isla Beauchêne, las rocas Cormorán y Negra, las islas Georgias del Sur, las islas Sandwich del Sur, otras islas, islotes y rocas situados en aguas interiores y en el mar territorial generado a partir de dichos territorios de conformidad con lo previsto en la Ley 23.968, incluidas las islas, islotes y rocas situados al sur de la isla Grande de Tierra del Fuego hasta el límite con la República de Chile; los territorios situados en la Antártida Argentina comprendida entre los meridianos 25° Oeste y 74° Oeste y el paralelo 60° Sur, las islas, islotes y rocas situados entre los territorios que comprende la provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.

### **3.7 CRITERIOS DE SUBDIVISION DE NOMENCLATURAS CATASTRALES DE INMUEBLES RURALES y URBANOS DE LA PROVINCIA**

Para introducirnos en el tema de como subdividir una nomenclatura catastral sea urbana o rural de una provincia, hay que volver a analizar como es el territorio en cuestión, en este caso el la Provincia de Tierra del Fuego.

Para ello hay que tener en cuenta que subdividir una nomenclatura catastral es dividir en su mayoría, un título de propiedad, donde surgirán otros títulos y la sumatoria de estos, sean públicos o privados forman una provincia, y estas en un sistema federal de gobierno conforman la Nación.

Para introducirnos en el tema en particular debemos conocer la división política de la provincia de Tierra del Fuego.

La provincia se encuentra dividida en 4 departamentos:

**1º) Ushuaia**

**2º) Río Grande**

**3º) Islas del Atlántico Sur**

**4º) Antártida Argentina**

Los departamentos de la provincia incluyen a los ejidos municipales y a las comunas.

Un tema particular de la Provincia es el sistema implementado por la Provincia de los “ejidos” ya que no un común en otros lugares del país, esta división política, entonces puede en el futuro existir más de una comuna o departamento y territorio no organizado entre los mismos.

El Departamento **Ushuaia**: incluye al municipio del mismo nombre (de 1º categoría) es denominada Capital Administrativa de la Provincia. Posee una superficie de 9.390 Km<sup>2</sup>.

El Departamento de **Río Grande** incluye al municipio del mismo nombre (de 1º categoría) y es denominado “Capital Económica de la Provincia”. Posee una superficie de 12.181 km<sup>2</sup>.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

**Tolhuin:** es la única comuna compartida entre los departamentos Río Grande y Ushuaia, está ubicada sobre la Ruta Nacional N° 3, a mitad de camino entre Ushuaia y Río Grande, frente a la cabecera del Lago Fagnano.

Es una población que tiene la categoría legal de COMUNA.

El Departamento **Islas del Atlántico Sur** abarca a las **Islas Malvinas**, en litigio con el Reino Unido, **las Islas Orcadas del Sur y otras**. Posee una superficie de 16.955 km<sup>2</sup>.

El Departamento **Antártida Argentina** incluye el sector correspondiente a la reclamación argentina sobre el continente antártico. Posee una superficie de 965.597 km<sup>2</sup>

Para otorgar una nomenclatura catastral se debe conocer quien la administra o es el organismo de aplicación que es el “**CATASTRO**”

Para conocer quién debe dividir una nomenclatura catastral.

Debemos repasar las distintas definiciones que un **CATASTRO**:

“El Catastro es el registro público sistematizado de los bienes inmuebles de una jurisdicción, contemplados en sus tres aspectos fundamentales: el jurídico, el geométrico y el económico.

Tiene la finalidad de contribuir a la publicidad y garantía de los derechos reales, a una justa y equitativa contribución de las cargas fiscales, y sirve de base indispensable para la planificación del ordenamiento territorial y la obra pública.

Ello requiere de una metodología para instrumentarlo, una larga y compleja tarea para ejecutarlo, una organización administrativa para conservarlo, y un aporte constante de información para mantenerlo actualizado.

Si nos preguntamos porque debe existir el catastro, la respuesta es inmediata, según la ONU, el progreso de los pueblos se mide por el estado de sus catastros. Un país organizado, debe contar con ésta herramienta para poder planificar su futuro

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Son muchas y variadas las definiciones que permiten establecer su fundamento, por ejemplo:

- Registro público descriptivo y valuatorio de las heredades, hecho en base a su deslinde contradictorio o a su plano según el caso, que servirá para fijar la cuota del impuesto a la tierra, para el establecimiento de los libros o registros territoriales, para la confección de la carta de la República y para otros fines públicos. (Lloveras, 1951).

- "El Catastro consiste en la individualización y ordenamiento de la propiedad inmobiliaria efectuada por el Estado, en sus tres aspectos: físico, económico y jurídico, considerados en forma conjunta e inseparable entre sí". (Toledo, 1994).

- "Un inventario público de datos metódicamente preparados de todas las propiedades (parcelas) dentro de un determinado país o distrito basado en el reconocimiento de sus límites. Tales propiedades están identificadas sistemáticamente por medio de algunas designaciones separadas. Los contornos o límites de propiedades se muestran normalmente en mapas de gran escala, los cuales junto con registros, muestran para cada propiedad separada, su naturaleza, uso, valor, y derechos legales asociados a la parcela". (Henssen, 1990 ).

- "El Catastro Territorial es el registro público sistematizado de los bienes inmuebles de una jurisdicción contemplados en sus tres aspectos fundamentales, el Jurídico, el Geométrico y el Económico. Tiene la finalidad de Coadyuvar a la publicidad y garantizar los derechos reales, a una justa y equitativa distribución de las cargas fiscales, y sirve de base indispensable para la Planificación del Ordenamiento Territorial y de la Obra Pública". (Conclusiones de la Reunión de Especialistas en Agrimensura de las Universidades Nacionales y Privadas, realizada en el Ministerio de Educación y Justicia de la Nación en Agosto de 1987).

### **3.8 Aplicación de la nueva Ley Nacional de Catastro N° 26.209**

Sancionada el 20 de Diciembre de 2006, establece en su Artículo 1°:

*“Los catastros de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires son los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción. Constituyen un componente fundamental de la infraestructura de datos espaciales del país y forman la base del sistema inmobiliario en los aspectos tributarios, de policía y ordenamiento administrativo del territorio. Administrarán los datos relativos a los objetos territoriales con las siguientes finalidades, sin perjuicio de las demás que establezcan las legislaciones locales”:*

- a) Registrar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia a los derechos de propiedad emergentes de los títulos invocados o de la posesión ejercida. Establecer el estado parcelario de los inmuebles y verificar su subsistencia conforme lo establecen las legislaciones locales y regular el ordenamiento territorial;*
- b) Publicitar el estado parcelario de la cosa inmueble;*
- c) Registrar y publicitar otros objetos territoriales legales;*
- d) Conocer la riqueza territorial y su distribución;*
- e) Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos.*
- f) Registrar la incorporación de las mejoras accedidas a las parcelas y determinar su valuación;*
- g) Determinar la valuación parcelaria;*
- h) Contribuir a la adecuada implementación de políticas territoriales, administración del territorio, gerenciamiento de la información territorial y al desarrollo sustentable.*

### **Organización Catastral en las provincias argentinas: Ley 26.209**

**La organización, administración y mantenimiento del Catastro Territorial y los Registros de la Propiedad Inmueble en la República argentina están a cargo**

**de las provincias siguiendo las normativas catastrales que cada una determina.**

*La actividad del catastro territorial es de carácter registral y la unidad de registración es la **parcela territorial**, de allí la importancia de la asignación de una adecuada nomenclatura catastral para cada parcela que conforma el territorio.*

*En la provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur dicha actividad está a cargo de la **Dirección General de Catastro e Información Territorial, Subsecretaría de Catastro Provincial, dependiente de la Secretaría de Ingresos Públicos y Coordinación Fiscal, del Ministerio de Economía de la provincia.***

#### **Ley 146 / 80 de Tierra del Fuego**

**Artículo 34.-** Tanto el Folio Catastral, como la Nomenclatura Catastral de cada parcela, es la única designación vigente de un inmueble en todo el Territorio Nacional de la Gobernación de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud y **es función exclusiva de la Dirección General de Catastro** su aplicación.

Tanto el Registro de la Propiedad como las Municipalidades, como cualquier otra repartición nacional, provincial, municipal o privada, ajustarán sus necesidades exclusivamente a ésta designación. Quedando nulo todo otro sistema de designación parcelaria.

**3.9 Para dividir una nomenclatura catastral, es indispensable e imprescindible conocer el concepto de parcela, ya que a cada una de ellas le corresponde una Nomenclatura Catastral.**

En los Catastros se registran todas las situaciones de hecho o derecho, o sea todas las **parcelas** de un territorio, estén sustentadas o no por un título de propiedad.

La Ley Nacional de Catastro 26.209, en su Art. 4°: define a “la Parcela” como:

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

*“la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral”. Si bien desde el punto de vista geométrico, un polígono es una figura plana, delimitada por lados rectos, para agrimensura legal, cuando se habla de un polígono de límites, nos estamos refiriendo al conjunto de líneas sucesivas, rectas o curvas, cuyo punto inicial es coincidente con el punto final, que encierra una superficie sobre la que es ejercida un derecho territorial.*

**La Ley Nacional de Catastro 26209, en su art. 5° establece los elementos esenciales y complementarios de la Parcela:**

*Son elementos de la parcela:*

### ***I - Esenciales:***

- a) La ubicación georeferenciada del inmueble;*
- b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen;*
- c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble. II.*

### ***II - Complementarios:***

- a) La valuación fiscal;*
- b) Sus linderos. Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble.*

Los elementos esenciales de **LA PARCELA** mencionados en la definición, son aquellos que permiten definir a la parcela inequívocamente y nos posibilita individualizarla dentro de un conjunto, o sea la hacen únicas y estables. A pesar de no mencionarse expresamente en la Ley 26.209 la nomenclatura catastral, se la puede considerar como uno de ellos.

Todos en su conjunto, constituyen el Estado Parcelario de inmueble.

Este debe ser determinado, mediante un acto de levantamiento territorial practicado de acuerdo a dicha ley y representado en un documento cartográfico, que es el plano de mensura, inscripto en el organismo catastral.

Pero además, dicha registración estará completa si cuenta con información jurídica y económica.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Como conclusión, podemos decir que sin la inscripción del plano de mensura en dicho organismo (Catastro), la parcela no existe, en cambio una vez inscripta existe, sea el rural o urbano.

### **Nomenclatura Catastral:**

Para establecer la individualización de cada una de las PARCELAS se utiliza con código denominado NOMENCLATURA CATASTRAL, que es un sistema de símbolos (numéricos o alfanuméricos) con una determinada estructura lógica referenciado territorialmente, que identifica a la parcela de manera única.

Es la base fundamental para la organización territorial, pues cualquiera sea el conjunto de bienes o parcelas que se desea inventariar, es imprescindible la individualización de cada uno de ellos y su correspondencia biunívoca entre las mismas y el conjunto de las relaciones que de ellos se hagan.

Por lo tanto, la Nomenclatura Catastral permite la individualización de cada parcela y el ordenamiento de antecedentes catastrales, y jurídicos que dicha estructura esté relacionada con la ubicación relativa territorial cada una de las parcelas.

O sea, conociendo su Nomenclatura Catastral, determinados por sus símbolos y en consecuencia sus antecedentes, podemos rápidamente ubicar una parcela en el terreno o recíprocamente partiendo de su ubicación.

La NOMENCLATURA CATASTRAL es para la parcela, como el D.N.I. es para las personas.

### **3.11 Análisis De Otros Registros De Sistemas Numéricos y Alfa numéricos**

#### **Registro Nacional de las Personas:**

Otorga un número a cada persona que nace, y se elimina otro número menor por cada persona que muere, antes por lo menos la Libreta de enrolamiento indicaba que el sexo del portador era masculino, mientras que la Libreta Cívica identificaba a la mujer.

Ahora es un sistema numérico tomando como base los certificados de nacimiento o defunción y la cantidad de personas que tramitan su D.N.I., en

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

este sistema no se puede conocer por el numero de documento el lugar o provincia donde nació cada persona ni a que localidad a la que pertenece, ni sexo.

Si el Registro Nacional de las Personas adoptara un sistema alfanumérico, donde mantuviera un número al padre y una letra a cada uno de sus hijos y se mantuviera el número y se otorgará otras letras a cada nieto, no tendríamos letras en el abecedario para agregar, volviendo a agregarle otro numero después de la letra Z.-

- Ej. : 1.000-a = Padre e hijo mayor
- 1.000-b = Padre e hijo siguiente
- 1.000-a-1 = Padre (Abuelo), (1) nieto mayor del hijo (a)
- 1.000-b-1 = Padre (Abuelo), (1) nieto mayor del hijo (b)

Sería imposible aplicar un sistema alfanúmero en el Registro Nacional de las Personas, por eso es numérico, a medida que aumentan las personas las propiedades van de la mano con el crecimiento de la población, también por eso debe ser numérico.

### **Registro Nacional del Automotor:**

Hace años, si bien el Registro del Automotor era Nacional, los vehículos diferenciaban sus patentes por provincias con una letra antes del número de patente (Ej. Mendoza "M" y el número patente; Buenos Aires "B" y el número de patente).

Si, bien actualmente sigue siendo un Registro Nacional, el numero de patente ha sido modificado, ya no define en que provincia esta radicado el vehículo.

El cambio se realizó a un sistema alfanumérica, es decir se combinaron letras con números, (ejemplo tomado de Chile), con la diferencia que la vecina Republica posee un sistema Unitario de Gobierno, mientras que en la Argentina es federal, pero la diferencia esta que combinaron tres letras y tres números, lo que hace que las combinaciones sean casi infinitas. Aunque se ha demostrado también, que si bien con este sistema con diversas combinaciones han

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

aparecido patentes gemelas en el mismo vehículo, lo que hace que la patente no sea única.

Asimismo las actuales patentes, con el sistema alfanumérico, no indica ni lugar donde vive el comprador, ni mucho menos de que provincia proviene el automotor, lo único cierto es que tributa en la jurisdicción donde se otorgó la patente (provincia), ya que existe un registro paralelo provincial con el Registro Nacional, debido a que este tributo aunque el registro sea nacional, es provincial.

El Registro Nacional de Automotor es así, debido que hay vehículos que se trasladan a otras provincias, otros que se importan o vienen de otros países, otros que desaparecen, otros se roban y se desmantelan, otros que por accidentes no vuelven a circular y se dan de **baja, etc.**

### **Registro Provincial de Propiedades:**

Si bien la registración de las propiedades (títulos), se inscriben en el marco de la ley nacional N° 17.801, antes por la ley 17.771, solo para darle publicidad a la inscripción y oponibilidad a terceros, estos títulos están fijos en un territorio de cada provincia y dentro de la Nación y es por eso que sus Registros fueron delegados a las Provinciales en virtud a la ley antes mencionada (17.801); y a la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, ambas complementarias al Código Civil.

A diferencia, de los Registros de Personas y de vehículos, las propiedades no se importan, no desaparecen, no mueren, no se trasladan, solamente pueden dividirse generando otros títulos y/o parcelas.

Tienen su lugar fijo dentro de un país y de hecho dentro de los límites de una provincia, las parcelas que generalmente ubican el derecho de propiedad en el territorio poseen coordenadas geográficas, que con las nuevas tecnologías (Satélites-GPS.) hace su que su ubicación sea fija y única.

*Los títulos se inscriben en el Registro de la Propiedad de cada Jurisdicción, los terrenos que carecen de dueño, según el artículo 2.342 del Código Civil. Son bienes privados del Estado General o de los Estados Particulares (Provincia):*

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

*Punto 1º) “Todas las tierras que estando situados dentro de los límites territoriales de la Republica, carecen de dueño”.*

Es decir en la Republica Argentina, no existen propiedades sin propietarios.

### **3.11 División de Propiedades:**

En el siglo XIX todos los terrenos de la Republica eran del Estado, existían títulos de propiedad otorgados por la Merced Real, que se tenían en sus casas o palacios, como quien tiene un auto o una joya, ya que no se existían Registros Públicos del Estado que resguardaran estos títulos.

Ahora bien, estos títulos o propiedades con el tiempo se fueron dividiendo por sucesiones, o por divisiones que realizaron sus propietarios por anticipos de herencia, o simplemente por ventas ya que se trataban de latifundios, de estas adjudicaciones o fraccionamientos o divisiones surgieron títulos a fines del siglo pasado, y hoy con el tiempo con otros propietarios.-

Como antecedente, ya en 1.868 el Codificador Dr. Dalmasio Vélez Sarsfield, expresaba en su comentario en referencia a las hipotecas en su punto 8º:

*“ En un país como el nuestro, donde el dominio de los inmuebles tiene en la mayor parte de los casos títulos incontestables, la necesidad del registro público crearía un situación embarazosa más el crédito hipotecario”.*

*“El mayor valor que vayan tomando los bienes territoriales, ira regularizando los títulos de propiedad, y puede llegar el día en que podamos aceptar la creación de los registros públicos.*

*“Hoy en las distintas provincias sería difícil encontrar personas capaces de llevar esos registros y construir un catastro de las propiedades,” y sus mil mutaciones por la división continua de los bienes que causan las leyes de sucesión “. - Dr. Dalmasio Vélez Sarsfield*

Estos nuevos títulos, a principios de siglo XX, se inscribían en los Registros Públicos en la cabeza de sus propietarios, es decir a nombre del comprador (Registro Personal) pero los mismos no mencionaban ni su ubicación, ni sus

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

medidas lineales, ni muchos menos angulares, solo sus linderos o nombre de vecinos, y en algunos casos las superficies mas o menos o ad-corpus.

A mediados del siglo XX, en 1.952 se sanciona la Ley 14.159 (Ley de Catastro Nacional), en ese tiempo solo algunos títulos contaban con los planos otorgándole su correcta ubicación y superficie, mencionando como linderos a los vecinos de la época.

En esa época se empezó a visualizar la necesidad de constar con un instrumento que vinculara el título registrado en el Registro de la Propiedad (Matricula) y un plano que ubicara este derecho de propiedad en el territorio, este Registro el CATASTRO.

En aquella ley se creaba el CERTIFICADO CATASTRAL, por la cual los Registros de la Propiedad no podían inscribir títulos sin este Certificado, que garantizaba que este instrumento (Escritura traslativa de Dominio) contara en el Registro Catastral con un plano que ubicara el título en el territorio.

Lamentablemente, esta ley no prospero por ser la Ley Nacional de Catastro y no complementaria al Código Civil, solo en algunas provincias como Mendoza, que en 1.963 sanciona la ley 507/63, que impone progresivamente la incorporación de zonas de la provincia para que se ajuste a este sistema.

Es decir la exigencia del Certificado Catastral, por ende la propiedad debía tener plano de mensura registrado en el Organismo Catastral y otorgándole una Nomenclatura Catastral a cada escritura a inscribir.

Desde allí, cuando se sanciona la ley 17.801 en 1.968, crea el sistema de Folio Real, es decir que a cada propiedad le corresponde una matricula y esta debe tener su correspondencia con la Nomenclatura Catastral, por ende un plano de mensura archivado en Catastro, creando la parcela, como se explico detalladamente en el informe numero 2, con la clara intención registral de que a cada propiedad existente o creada por escritura pública se constituya en parcela y sea ubicable en el territorio.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

En 1.973, se sanciona la ley 20.440 (Ley Nacional de Catastro), complementaria al Código Civil, que se coordinaba y complementaba minuciosamente con la ley 17.801. Esta ley fue suspendida por la dictadura militar desde el artículo 5º inclusive al 47º, es decir, dejándole el solamente el título de esta ley donde también se creaba el certificado catastral.

Las provincias debieron obligatoriamente ir resolviendo sus conflictos o problemas limítrofes locales, conflictos de tierras, juicios de deslindes entre vecinos, o de tierras que se vendían y no existían, sin ley de fondo que solucionara las exigencias y necesidades de la sociedad local.

Con esta breve reseña histórica, sobre los Catastros, Parcelas, Sistemas Registrales importantes en nuestro país, las leyes catastrales, certificado catastral, folio real, son nada menos y nada más, que los fundamentos básicos, para proponer el cambio de Nomenclatura Catastral actual en la Provincia de Tierra del Fuego, y los criterios de sub-división de esas Nomenclaturas.

En particular para ingresar en el tema de subdividir la nomenclatura catastral se debe tener realizar un análisis particular del actual sistema con la N.C. propuesta:

### Ejemplo de parcela Rural:

La Nomenclatura Catastral que tiene la provincia es para el caso RURAL es sistema alfa-numérico. Veamos un ejemplo de una parcela rural donde Catastro le otorgo un numero (Ej. Parcela 34), esta se dividió en parcela A-B-C.

La parcela "34-C" para Tierra del Fuego la N.C. es actualmente =

N.C. = USH-R- 34-C

Donde:

USH = Ushuaia

R = Rural

Parcela 34-C

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

*En la N.C. propuesta en el informe anterior esta nomenclatura quedará de la siguiente manera:*

**X                    Y**  
N.C. = 01 – 99 – 3.526.897 – 2.247.847

Donde:

01 = Ushuaia.-

99 = Rural.-

X e Y Coordenadas de la parcela.

Ejemplo de parcela Urbana:

La Nomenclatura Catastral que tiene la provincia es para el caso URBANO también es alfa-numérico, para el caso urbano una parcela de Ushuaia, Catastro le otorgó un numero (Ej. Parcela 5).

La parcela N.C. 5 para Tierra del Fuego es actualmente =

USH-A-10-5

Donde:

USH= Ushuaia

Sección dentro del Ejido = A

10= Mazico

5= Parcela

En la N.C. propuesta en el informe anterior esta parcela quedará a modo de ejemplo:

N.C. = 01-01-01-010-005-000000

Donde:

01=Ushuaia

01=Dentro del Ejido Urbano de Ushuaia

01=Sección (A)

010= Macizo

005= Parcela

000000=Sub-Parcela

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Sin lugar a dudas de seguir con este sistema, este menú de números y letras, sería con el tiempo difícil de controlar y de administrar, en corto plazo, ya que el crecimiento de la provincia y la división de la tierra será aún mayor.

### **3.13 División política actual existente en la Provincia:**

Departamento: Sus límites son políticos y están establecidos por ley. Hoy la Provincia posee cuatro departamentos y cada uno de ellos está identificado por letras;

Ejido Urbano: Sus límites están determinados por ley y están dentro de cada Departamento, no están identificados, ni por letras ni por número.

*Esta división que posee Tierra del Fuego, existe en muy pocas provincias, que posean ejidos urbanos dentro de un departamento, donde este ejido incluye claramente zonas netamente rurales.*

Comuna: Están dentro de cada departamento y puede pertenecer a un departamento o más, siempre y cuando supere un determinado número de habitantes. No está identificado ni por letra ni por número.

Sección: Son las áreas en las que el organismo catastral divide las zonas urbanizadas dentro de cada ejido urbano, están identificados por letras mayúsculas.

Chacra, Quinta: Son antiguas divisiones que tenía los sectores cercanos a la zona urbanizada, no están identificadas.

Macizo: Son subdivisiones menores contenidas en las secciones, que están limitadas por calles. Se las identifica con números.

Parcela: es la unidad mínima de registración. Las parcelas son consideradas urbanas ó suburbanas cuando forman parte de un macizo rodeado de calles y están dentro de una Sección, se identifican con números y letras.

Para dividir la N.C. se tuvo que considerar ciertas realidades que no son comunes en otras provincias, como ser Los Ejidos, Superficies Remanentes de Macizos, Chacras o Quinta y Parcelas.

**3.13 EJEMPLOS DE SUBDIVISION DE NOMENCLATURAS CATASTRALES RURALES**

1º) EJEMPLO RURAL:

Plano 1-2-07 archivado en Catastro.

Posee la N.C.= USH-R- 34-C de origen.-

Esta fracción la 34-C se dividió en 6 (seis) fracciones generando las siguientes parcelas: 34-G, 34-I, 34-J, 34-K, 34-L, 34-M

Este fraccionamiento genero las siguientes N.C.

Parcela 1º) N.C. = USH – R – 34 – G

Parcela 2º) N.C. = USH – R – 34 – I

Parcela 3º) N.C. = USH – R – 34 – J

Parcela 4º) N.C. = USH – R – 34 – K

Parcela 5º) N.C. = USH – R – 34 – L

Parcela 6º) N.C. = USH – R – 34 – M

Donde:

UHS = USHUAIA

R = RURAL

34 – G; 34-I; 34-J; 34-K; 34-L; 34-M = PARCELAS

En la N.C. propuesta en el informe anterior esta nueva Nomenclatura quedará a modo de ejemplo:

	<u>Dpto.</u>	<u>Rural</u>	<u>X</u>	<u>Y</u>	<u>.</u>
Parcela 1º)	<u>01</u>	<u>- 99</u>	<u>-</u>	<u>3.526.897</u>	<u>- 2.247.847</u>
Parcela 2º)	<u>01</u>	<u>- 99</u>	<u>-</u>	<u>3.526.881</u>	<u>- 2.247.859</u>
Parcela 3º)	<u>01</u>	<u>- 99</u>	<u>-</u>	<u>3.526.876</u>	<u>- 2.247.868</u>
Parcela 4º)	<u>01</u>	<u>- 99</u>	<u>-</u>	<u>3.526.867</u>	<u>- 2.247.874</u>
Parcela 5º)	<u>01</u>	<u>- 99</u>	<u>-</u>	<u>3.526.852</u>	<u>- 2.247.889</u>
Parcela 6º)	<u>01</u>	<u>- 99</u>	<u>-</u>	<u>3.526.843</u>	<u>- 2.247.898</u>

A modo de ejemplo son coordenadas internas de cada fracción generada, eliminando las letras como se puede apreciar en el ejemplo.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Para cada fracción habrá una coordenada interna de la parcela creada, de fácil y correcta ubicación.

Donde:

01=Ushuaia

99=Rural

3.247.847= Coordenadas en X

2.526.897= Coordenadas en Y

### 2º) EJEMPLO RURAL

Plano 2-81-04 archivado en Catastro.

La parcela posee la N.C. RG – R - 106-A

La parcela 106-A se dividió en ocho (8) parcelas generando las siguientes N.C.

Parcela 1º) RG – R – 106 – H

Parcela 2º) RG – R – 106 – J

Parcela 3º) RG – R – 106 – K

Parcela 4º) RG – R – 106 – L

Parcela 5º) RG – R – 106 – M

Parcela 6º) RG – R – 106 – N

Parcela 7º) RG – R – 106 – P

Parcela 8º) RG – R – 106 – Q

Donde:

RG = RIO GRANDE

R = RURAL

106–H; 106–J; 106–K; 106–L; 106–M; 106–N; 106–P; 106–Q = PARCELAS

Se adjunta plano.-

En la N.C. propuesta en el informe anterior esta división quedará a modo de ejemplo:

                  Dpto. Rural          X                  Y                  .

Parcela 1º) 02 – 99 – 3.548.147 - 2.568.887

Parcela 2º) 02 – 99 – 3.548.231- 2.568.777

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Parcela 3º) 02 – 99 – 3.548.398 - 2.568.677

Parcela 4º) 02 – 99 – 3.548.439 – 2.568.546

Parcela 5º) 02 – 99 – 3.548.546 – 2.568.345

Parcela 6º) 02 – 99 – 3.548.651 – 2.568.234

Parcela 7º) 02 – 99 – 3.548.721 – 2.568.212

Parcela 8º) 02 – 99 – 3.548.853 – 2.568.117

Las coordenadas internas de cada fracción generada son a modo de ejemplo, eliminado las letras como se puede apreciar en el ejemplo.

Donde:

02=RIO GRANDE

99=Rural

3.548.147 = Coordenadas en X de la parcela.

2.568.987 = Coordenadas en Y de la parcela.

Se adjunta plano.

### 3º) EJEMPLO RURAL:

Plano 1-65-08 archivado en Catastro.-

#### La parcela posee la N.C. USH – R – 253 – C

De la división se generaron las parcelas 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, recién en el año 2.008, Catastro empezó a otorgar N.C. correlativas con número y sin letras, pero sin tener en cuenta la ubicación geográfica por medio de las coordenadas de las parcelas.

1º) Parcela = USH – R – 254

2º) Parcela = USH – R – 255

3º) Parcela = USH – R – 256

4º) Parcela = USH – R – 257

5º) Parcela = USH – R – 258

6º) Parcela = USH – R – 259

7º) Parcela = USH – R – 260

8º) Parcela = USH – R – 261

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Donde:

USH = USHUAIA

R = RURAL

254 = PARCELA

En la N.C. propuesta en el informe anterior esta división quedará a modo de ejemplo:

	<u>Dpto.</u>	<u>Rural</u>	<u>X</u>	<u>Y</u>	<u>.</u>
1º) Parcela =	01	- 99	- 3000000	- 2000000	
2º) Parcela =	01	- 99	- 3000000	- 2000000	
3º) Parcela =	01	- 99	- 3000000	- 2000000	
4º) Parcela =	01	- 99	- 3000000	- 2000000	
5º) Parcela =	01	- 99	- 3000000	- 2000000	
6º) Parcela =	01	- 99	- 3000000	- 2000000	
7º) Parcela =	01	- 99	- 3000000	- 2000000	
8º) Parcela =	01	- 99	- 3000000	- 2000000	

Los ceros a modo de ejemplo son coordenadas internas de cada fracción generada en X e Y)

Donde:

01=Ushuaia

99=Rural

3.000.000 = Coordenadas en X de la parcela.

2.000.000 = Coordenadas en Y de la parcela. Se adjunta plano.

Antes del 2.008, las parcelas estaban sujetas a divisiones se les asignaban una letra Mayúscula por ser Rural, y una letra minúscula por ser urbana. Solo por uso o costumbre o algún criterio personal que no responde a la lógica catastral.

### **3.14 EJEMPLOS DE SUBDIVISION DE NOMENCLATURAS CATASTRALES URBANAS**

#### **1º) EJEMPLO URBANO:**

Plano 1 – 87 – 88

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

La parcela posee la N.C. = Ush – A – 10 - 5

USH= Por estar en el Departamento de Ushuaia

A= La sección dentro del Ejido Urbano

Macizo= 10

Parcela= 5

De esta división se generaron dos parcelas a quienes se le asigna 5-a y 5-b

Quedando:

1º) Parcela USH – A – 10 – 5a

2º) Parcela USH – A – 10 – 5b

La letra minúscula es para diferenciarse de la rural que tenía letra mayúscula.

En la N.C. propuesta en el informe anterior esta división quedará a modo de ejemplo:

1º) Parcela 01 – 01 – 01 – 010 – 006 - 000000

2º) Parcela 01 – 01 – 01 – 010 – 007 - 000000

Donde:

01=Ushuaia

01=Dentro del Ejido Urbano de Ushuaia

01=Sección (A)

010 = Macizo o Manzana

006; 007= Parcela

000000=Sub-Parcela

Se adjunta plano.

### 2º) EJEMPLO URBANO (LOTEO):

Se divide el plano 1-10-11 el 06/07/2.011

La parcela posee la N.C. = USH – O – 4 – 1

USH = USHUAIA

0 = SECCION

4 = MACIZO

1 = PARCELA

De esta división se generaron 6 macizos y 80 parcelas y se les da número correlativo.- A cada parcela generada se le otorga un número correlativo por

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

macizo, como ya dijimos a partir del año 2.008, se eliminaron las letras minúsculas por ser urbanas.

La N.C. para cada parcela queda de la siguiente manera:

1º Macizo = USH – 4A – 12

2º Macizo = USH – 4A – 13

3º Macizo = USH – 4A – 14

4º Macizo = USH – 4A – 15

5º Macizo = USH – 4A – 16

6º Macizo = USH – 4A – 17

Donde:

USH = Ushuaia.

4–A = Sección

12, 13, 14, 15, 16, 17 = Macizos

En la N.C. propuesta en el informe anterior esta división quedará a modo de ejemplo:

N.C. = 01 – 01 – 04 – 012 – 000 – 000000

N.C. = 01 – 01 – 04 – 013 – 000 – 000000

N.C. = 01 – 01 – 04 – 014 – 000 – 000000

N.C. = 01 – 01 – 04 – 015 – 000 – 000000

N.C. = 01 – 01 – 04 – 016 – 000 – 000000

N.C. = 01 – 01 – 04 – 017 – 000 – 000000

Donde:

01=Ushuaia

01=Dentro del Ejido Urbano de Ushuaia

04=Sección (O)

0012, 0013, 0014, 0015, 0016, 0017= Macizos

000= Parcela

000000= Sub – Parcela

Definidos los macizos, se parceló cada uno:

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Y así generaron 80 parcelas, donde según el esquema de la N.C. quedaran:

**Parcela 1º) N.C. = 01 – 01 – 04 – 012 – 000 – 000000**

Parcela 2º) N.C. = 01 – 01 – 04 – 013 – 003 – 000000

Parcela 3º) N.C. = 01 – 01 – 04 – 014 – 004 – 000000

Parcela 4º) N.C. = 01 – 01 – 04 – 015 – 005 – 000000

Parcela 5º) N.C. = 01 – 01 – 04 – 016 – 006 – 000000

Parcela 6º) N.C. = 01 – 01 – 04 – 016 – 006 – 000000

Parcela 7º) N.C. = 01 – 01 – 04 – 016 – 006 – 000000

Parcela 8º) N.C. = 01 – 01 – 04 – 017 – 008 – 000000

Se adjunta plano.

### 3º) EJEMPLO URBANO:

Parcela: N.C. USH – G – 14 – 7b

PLANO 1-23-11 archivado en Catastro.

Donde:

USH= USHUAIA

G=SECCION

14 = MACIZO

7b= PARCELA

Esta parcela se divide y se generan las parcelas 18 y 19

Este plano fue registrado el 10 – 08 – 2011, como dijimos desde el año 2.008, Catastro fue otorgando N.C. en forma numérica correlativa eliminando las letras a las parcelas.

Las parcelas creadas quedaron de la siguiente manera:

Parcela 1º) USH – G – 14 - 18

Parcela 2º) USH – G – 14 - 19

En la N.C. propuesta en el informe anterior esta división quedará a modo de ejemplo:

Parcela 1º) 01 – 01 – 15 – 014 – 018 – 000000

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Parcela 2º) 01 – 01 – 15 – 014 – 019 – 000000

Donde:

01 = Ushuaia

01 = Dentro del Ejido Urbano de Ushuaia

15 = Sección (G)

014 = Macizo

018 = Parcela

019 = Parcela

000000 = Sub-Parcela

Se adjunta plano.

### EN RESUMEN:

El esquema de N.C. urbano dentro de las secciones existentes o a crearse, quedara de la siguiente manera:

#### 1º) USHUAIA:

**01 – 01 – 00 – 000 – 000 – 000000**

01 = Departamento de Ushuaia

01 = Dentro del Ejido

00 = Sección

000= Macizo o Manzana

000= Parcela

000000= Subparcela

#### 2º) USHUAIA – COMUNA DE TOLHUIN

**01 – 02 – 00 – 000 – 000 – 000000**

01 = Departamento de Ushuaia

02 = Dentro del Ejido Urbano de Tolhuin

00 = Sección

000= Macizo o Manzana

000= Parcela

000000= Subparcela

#### 3º) RIO GRANDE

**02 – 01 – 00 – 000 – 000 – 000000**

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

01 = Departamento de Río Grande

01 = Dentro del Ejido

00 = Sección

000= Macizo o Manzana

000= Parcela

000000= Subparcela

### 4º) RIO GRANDE – COMUNA DE TOLHUIN

**02 – 02 – 00 – 000 – 000 – 000000**

02 = Departamento de Río Grande

02 = Dentro del Ejido Urbano de Tolhuin

00 = Sección

000= Macizo o Manzana

000= Parcela

000000= Subparcela

### **3.15 CASOS PARTICULARES**

El esquema de N.C. propuesto debe ser tal que pueda resolver situaciones de fracciones de terreno que si bien pueden identificarse en el terreno, en los planos aparecen como remanente de otra parcela anterior. Por este motivo es que debido a que hay casos particulares, que si bien no son la mayoría, deben ser contenidas dentro del nuevo esquema, como ser:

#### a. **SUPERFICIES REMANENTES DE PARCELA**

En caso de una superficie remanente de una parcela, para diferenciarla, hasta que se realice un nuevo plano de mensura o división, se le asignarán números 7 en el campo de la sub-parcela.

Ejemplo:

**N.C. Remanente de Parcela = 01-01-15-014-010-777777**

Donde:

01 = Ushuaia

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

01 = Dentro del ejido urbano

15 = Sección

014 = Macizo

010 = Parcela

777777 = Remante de la Parcela 10

### **b. SUPERFICIES REMANENTES DE MACIZO o MANZANA**

En caso de una superficie remanente de un macizo (manzana) se le asignarán números (8) al campo de la sub-parcela.

Hay casos que poseen N.C. y otros no; en el primero se podrá respetar pero sin letra al número otorgado o modificarla en caso de tener letras y si no posee se le debe asignar una nueva N.C. parcelaria, ya que no es macizo o manzana, es parte de ésta.

**N.C.= Remanente Manzana o Macizo = 01-01-15-010-000- 888888**

Donde:

01 = Ushuaia

01 = Dentro del ejido urbano

15 = Sección

010 = Macizo

000 = Parcela

888888 = Remante del Macizo 10

### **c. SUPERFICIES REMANENTES DE MACIZO y PARCELA**

También, si bien hay pocos casos se han verificado cerca de 90 pero existen fracciones de terreno que pertenecen a remanentes de Macizos y Parcelas, algo muy particular de la Provincia, pero con la nueva estructura de N.C. debemos contener cada fracción de terrenos que existiese o que exista y no este identificado.

En estos casos se debe definir claramente en la N.C. el código de Dpto. y luego la sección, macizo y parcela y definir en el campo de la sub-parcela con tres

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

números 8, que indicará que se trata de una superficie remanente de un macizo y con tres números 7 que indicará que ese terreno también es un remanente de parcela.

### **N.C. = Remanente de Macizo y Parcela**

**01 – 01 – 15 – 010 – 020 – 888777**

Donde:

01 = Ushuaia

01 = Dentro del ejido urbano

15 = Sección

10 = Macizo

020 = Parcela

888777 = Remante del Macizo del macizo 10 (888) y Remanente de Parcela de la parcela 20 (777)

Se han verificado cerca de 80 a 90 casos en toda la Provincia. Fácilmente podrá identificarse con el tiempo y el uso de la nueva N.C. que solo al mirarla se sabrá que se trata de una superficie remanente de Manzana (888) y de la Parcela (777)

### **d. NOMENCLATURAS CATASTRALES DE CHACRA o QUINTA**

El caso de ser chacra o quinta. Se debe definir claramente en la N.C. el código de Dpto., si esta o no dentro del ejido, la sección y definir en el campo de la subparcela con números 9.

Este código (9) estará definiendo que es una chacra o quinta dentro de la N.C. para identificarla, se colocara la N.C. catastral a las Chacras o Quinta que posea, pero sin letras, o se le asignará una nueva en caso de una nueva mensura y división.

**N.C. de CHACRA - QUINTA = 01-01-15-010-000-999999**

Donde:

01 = Ushuaia

01 = Dentro del ejido urbano

15 = Sección

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

010 = Si estuviera dentro de algún Macizo, o "00" si estuviera fuera de un macizo.

000 = Parcela

999999 = Identificación de Remanente de Chacra o Quinta

### **e. SUPERFICIES REMANENTES DE PARCELAS RURALES**

Si bien se han detectado entre 10 a 15 casos en Toda la Provincia, es necesario que la nueva estructura de la N.C. los contenga, para ello, en lugar de definir con el código "99" a las parcelas rurales y para estos casos particulares, se propone el código "80" para reconocer que se trata de una parcela Rural pero que es un superficie Remanente de otra.

Ejemplo:

Parcela Rural = USH-R-254

USH = Ushuaia

R = Rural

254 = Parcela

En la N.C. propuesta en el informe anterior esta división quedará a modo de ejemplo:

X            Y

Parcela = 01 – 80 – 3581452 – 2842517

01 = Ushuaia

80 = Remanente de una parcela Rural

X = Coordenada interna de la Superficie Remanente (en lo posible Baricentro).

Y = Coordenada interna de la Superficie Remanente (en lo posible Baricentro).

### **3.16 DIVISION EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

#### **SUBPARCELAS**

#### **UNIDADES FUNCIONALES y**

#### **UNIDADES COMPLEMENTARIAS**

En caso de sub- división en Propiedad Horizontal se colocarán como últimos dígitos cada sub parcela la Unidad Funcional proyectada, definida por los planos que se presentan para la visación de la D.P.C.

Ejemplo:

En esta división en P.H. se proyectan 4 (cuatro) Unidades Funcionales:

Unidad Funcional 1º) 01-01-15-014-018-000001

Unidad Funcional 2º) 01-01-15-014-018-000002

Unidad Funcional 3º) 01-01-15-014-018-000003

Unidad Funcional 4º) 01-01-15-014-018-000004

Donde:

01 = Ushuaia

01 = Dentro del ejido urbano

15 = Sección

014 = Macizo

018 = Parcela

000001; 000002; 000003; 000004 = Unidades Funcionales.

#### **Creación de Unidades Complementarias:**

En caso de Unidad Complementaria se colocará en el campo de sub parcela un número 3 al comienzo del mismo, este número va a diferenciar a la Unidad Complementaria de la Unidad Funcional.

A cada Unidad Complementaria se le asignará un número 3 al inicio del campo de la sub parcela y luego se le asignará un número de sub- parcela, en forma continua a la Unidad Funcional.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Ejemplo:

Unidad Complementaria 1º) 01-01-15-014-018-300001

Unidad Complementaria 2º) 01-01-15-014-018-300002

Unidad Complementaria 3º) 01-01-15-014-018-300003

Unidad Complementaria 4º) 01-01-15-014-018-300004

Donde:

01 = Ushuaia

01 = Dentro del ejido urbano

15 = Sección

014 = Macizo

018 = Parcela

300001; 300002; 300003; 300004 = Unidades Complementarias (4).

### **Creación de partidas y N.C. para superficies comunes:**

Cuando en una P.H. existan superficies comunes que figuren en el plano, y no estén incluidas dentro de las superficies de las unidades completarias o funcionales, se deberá crear una N.C. con un dígito 400000 cuando se trate de una sola superficie de extensión continua. Siempre que no corresponda a una unidad funcional ni completaría, sino a una superficie que quede como remanente de una división en P.H., dentro de la parcela que se divide.

N.C. = 01 – 01 – 15 – 014 – 018 - 400000.-

Cuando existan más de una superficie común dentro de la parcela se identificarán N.C. = 4000001.-

Donde:

01 = Ushuaia

01 = Dentro del ejido urbano

15 = Sección

014 = Macizo

018 = Parcela

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

400001; 400002. = Sub-parcela - Superficies que estando dentro de la parcela sometida al Régimen de P.H., no se definió como Unidad Funcional, ni Complementaria.

### **3.17 CLUBES DE CAMPO EN ZONA RURAL**

La Normativa de Clubes de Campo en el ámbito Rural, establece que deben estar fuera de los “Ejidos” en la Provincia de Tierra del Fuego, esta reglamentada por el Decreto 08/97:

“El mismo expresa claramente que deben asentarse Fuera de los Ejidos Urbanos” por lo tanto están ubicados totalmente en zonas rurales”...

Pero el esquema de la N.C. debe tener la estructura urbano, y diferenciada por un código “10”, en el campo de la Sección.

Por Ejemplo:

CLUB DE CAMPO: Fuera de los Ejidos Urbanos

	<u>Dpto.</u>	<u>Rur.</u>	<u>C.</u>	<u>C.</u>	<u>Mnza.</u>	<u>Parc.</u>	<u>Subparcela</u>					
RURAL USHUAIA	=	01	–	99	–	10	–	010	–	001	–	000000
RURAL RIO GRANDE	=	02	–	99	–	10	–	015	–	002	–	000000

Donde:

01 = Ushuaia

02 = Río Grande

99 = Rural

10 = Club de Campo (indica orden de creación)

010 = Manzana o Macizo

001 = Parcela

000000 = Sub parcela

El decreto 08/97 en las normativas para la creación de Clubes de Campo en el artículo 1º

inc. a), dice: “ Esta localizada fuera de los ejidos, próxima a una vía de circulación primaria (Ruta Nacional o Provincial)

Si bien es rural (99) se deberá adoptar el esquema de la N.C. urbana, ya sería fácil cometer errores de ubicación si a cada parcela se le otorga coordenadas

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

(X e Y)

Lo esencial es que en el campo de la Sección, dentro de la estructura de la N.C. urbana para los Clubes de Campo Rurales se los identifique con el código "10", ya que no va a pertenecer a ninguna sección por estar dentro del sector netamente rural.

### **Los Códigos Propuestos para la zona Rural fuera y dentro de los ejidos en el nuevo esquema de la N.C. son:**

Rural fuera de los ejidos	99
Rural dentro del ejido de Ushuaia	91
Rural dentro del ejido de Río Grande	92
Rural dentro del ejido de Tolhuin	93
Rural dentro del ejido de Las Islas	94
Rural dentro del ejido de La Antártida	95

### **El esquema de la N.C. fuera y dentro de los ejidos sin secciones, quedara definida por departamento,**

Rural fuera de los ejidos

Dpto. Ubic. X                      Y

01 - 99 - 0000000 - 00000000 Rural Fuera del Ejido de Ushuaia

02 - 99 - 0000000 - 00000000 Rural Fuera del Ejido de Río Grande

### **Rural Dentro de los Ejidos**

Dpto. Ubic. X                      Y

01 - 91 - 0000000 - 00000000 Rural Dentro del Ejido de Ushuaia

02 - 92 - 0000000 - 00000000 Rural Dentro del Ejido de Río Grande

01 - 93 - 0000000 - 00000000 Rural Dentro del Ejido de Tolhuin en Ushuaia

02 - 93 - 0000000 - 00000000 Rural Dentro del Ejido de Tolhuin en Río Grande

03 - 94 - 0000000 - 00000000 Rural Dentro del Ejido de las Islas (a crear)

04 - 95 - 0000000 - 00000000 Rural Dentro del Ejido Antártida (a crear)

Donde el digito 9 en el campo de Ubicación indica Zona Rural y el otro digito indica el Dpto.

**3.18 PROPUESTA NUMERICA DE SECCIONES: USHUAIA**

<u>SECCION</u>	<u>NÚMERO</u>
<u>A</u>	<u>01</u>
<u>C</u>	<u>02</u>
<u>D</u>	<u>03</u>
<u>E</u>	<u>04</u>
<u>I</u>	<u>05</u>
<u>B</u>	<u>06</u>
<u>L</u>	<u>07</u>
<u>U</u>	<u>08</u>
<u>K</u>	<u>09</u>
<u>F</u>	<u>10</u>
<u>H</u>	<u>11</u>
<u>J</u>	<u>12</u>
<u>Q</u>	<u>13</u>
<u>O</u>	<u>14</u>
<u>G</u>	<u>15</u>
<u>N</u>	<u>16</u>

La Dirección de Catastro debería dividir la Sección J en una nueva sección con el número 17.-

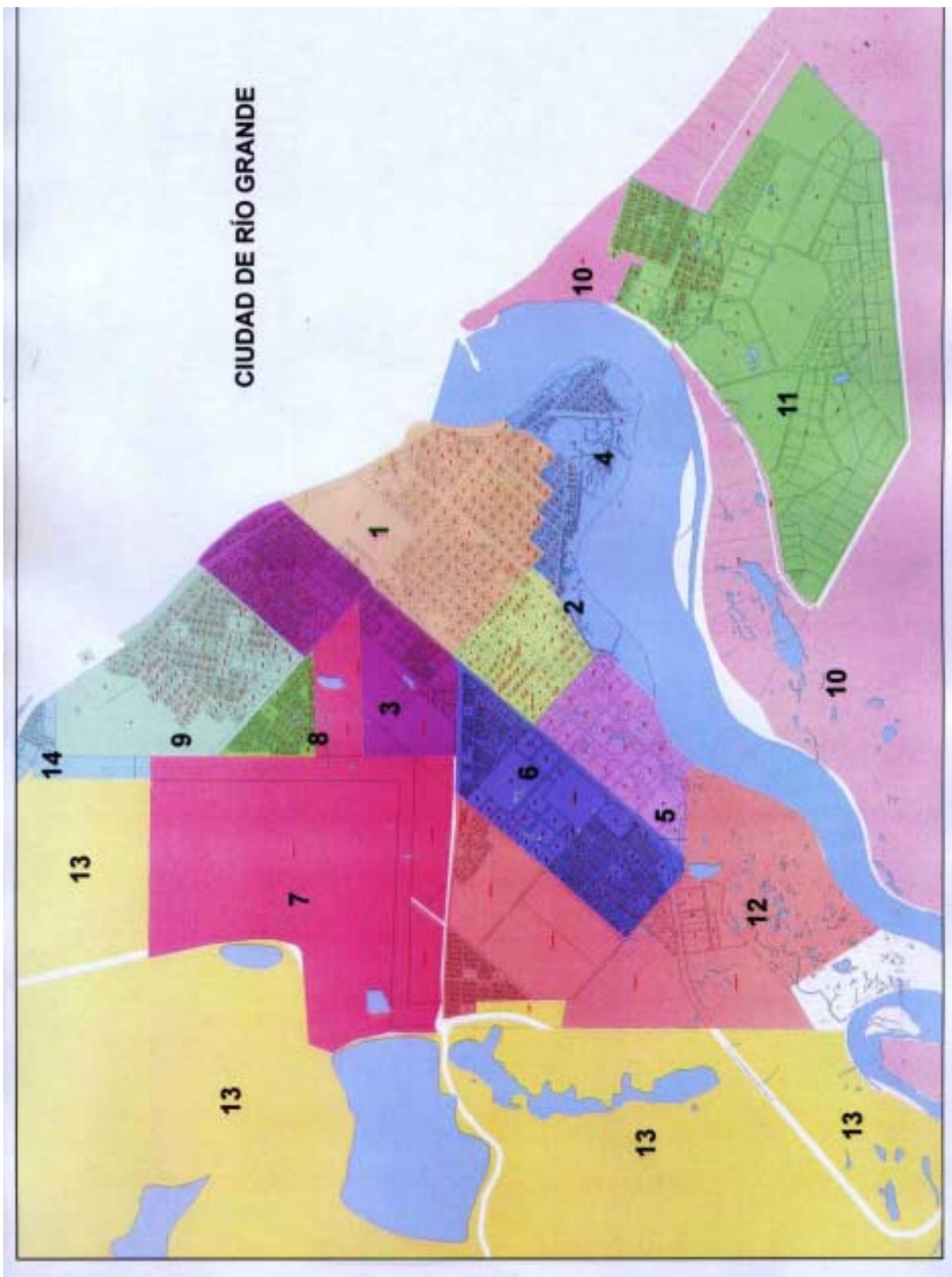
La Sección Q debería subdividirse en otra con el número 18.-

La sección G debería analizarse en virtud al destino a otorgarse y de allí definir los criterios de dividir a esta fracción.-



**3.19 PROPUESTA NUMERICA DE SECCIONES: RIO GRANDE**

<u>SECCION</u>	<u>NÚMERO</u>
<u>A</u>	<u>01</u>
<u>C</u>	<u>02</u>
<u>B</u>	<u>03</u>
<u>H</u>	<u>04</u>
<u>D</u>	<u>05</u>
<u>E</u>	<u>06</u>
<u>M</u>	<u>07</u>
<u>J</u>	<u>08</u>
<u>G</u>	<u>09</u>
<u>Y</u>	<u>10</u>
<u>K</u>	<u>11</u>
<u>F</u>	<u>12</u>
<u>X</u>	<u>13</u>
<u>P</u>	<u>14</u>
<u>I</u>	<u>15</u>



### **3.20 OBSERVACIONES:**

Aclaración de uso de códigos en los distintos campos para contemplar los distintos aspectos particulares de la nomenclatura catastral:

1) No se respetará el orden alfabético, solo con numeración continua o ascendente.

2) Se enumerarán las secciones a partir de la sección A = 01 luego se colocará numero ascendente a las secciones colindantes a éstas y así sucesivamente sin importar la letra ni el orden de las mismas, con el criterio de que mayor sea el numero que este más alejado de la sección mas céntrica.

La letra de mayor importancia de la sección indicará que geográficamente se encuentra más alejada de la sección 01 o la sección más importante que hay tanto en Río Grande y Ushuaia, como es la sección "A" igual a 01 y a medidas que se aleja la parcela de esta sección será mayor a 01, es decir que mayor sea el número será la sección mas alejada a la mas importante.

3) Se le asignará un número a partir de la manzana (macizo), según el número que posee actualmente alfanumérico o a criterio de Catastro se le asignará un numero desde la manzana al Nor-Este, en forma escalonada u ondulada, partiendo de la manzana 01 y así sucesivamente incluidas las manzanas que actualmente poseen con letra.

4) Otra alternativa es tomar la Nomenclatura Catastral anterior dentro de la sección y a la manzana 1 asignarle el 01, o a la 1-a asignarle 02, a la 2-b asignarle 03, etc.

5) La Dirección de Catastro deberá definir cual es el orden más conveniente.

6) El caso de chacras o quintas, que ya posean Nomenclatura Catastral, se debe ordenar. Como se expresa anteriormente, diferenciándola con el código 9, en el campo de la subparcela.

## **CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

7) Con respecto a las secciones de la comuna de TOLHUIN, creemos que deberían analizarse en conjunto con cada Municipalidad, ya que según las urbanizaciones que realice cada Municipio, será el criterio de zonificación a adoptar.

## **18. Consideraciones Finales**

**Consideraciones Finales:**

Concluimos el presente trabajo con nuestro agradecimiento a las autoridades de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur que confiaron en éstos profesionales para su realización. En especial a la Ing. Agrimensora Susana Fiddiemi, Subsecretaria de Promoción Económica y Fiscal y al Agrimensor Ezequiel Acuña, Director de Geodesia y Mensuras de la Dirección General de Catastro e Información Territorial.

Expresamos también nuestro agradecimiento a profesionales y técnicos de la Dirección General de Catastro e Información Territorial, especialmente al M.M.Obras Gabriel Adrián Bernard.

Finalmente nuestro agradecimiento a las autoridades del Consejo Federal de Inversiones, en la persona de su presidente: Ing. Juan José Ciáccera y de quien estuvo permanentemente a cargo de la coordinación de nuestra tarea, y colaboró en todo momento con nosotros, Dra. Ivanna Silvia López.

Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur – Mayo de 2012

**Ing. Agrimensor Daniel Lancellotti**

**Agrimensor Walter Carrasco**